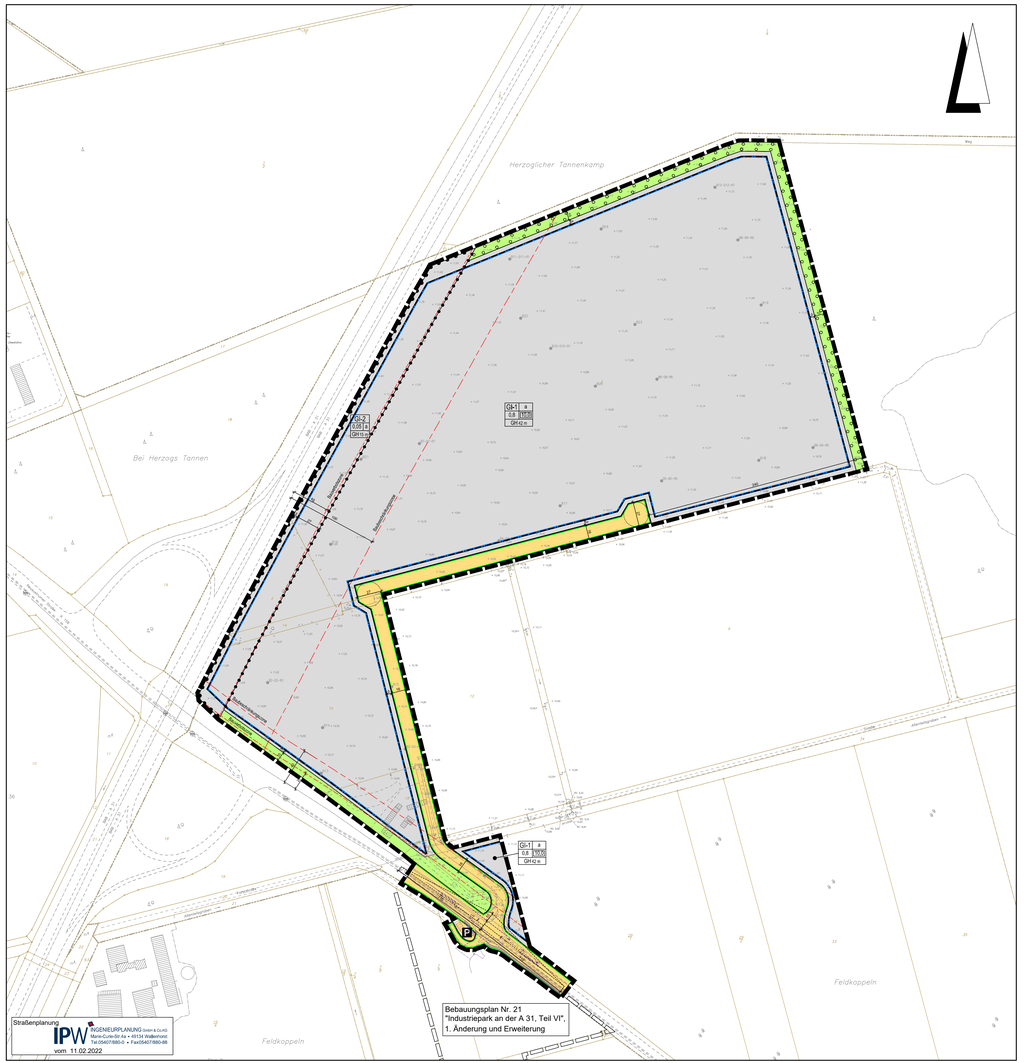


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Flurstücksnummer
- 23 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gl-1 — Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl — 10,0 — Baumassenzahl

GH — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkflächen — Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßeneinmündungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Grenzen Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Industriegebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO

Industriegebiet 1 (Gl-1)

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gl-1 landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Gl-1 nicht zulässig.

c) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können -abweichend von der Regelung unter b) - an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.

d) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind im Gl-1 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gl-1 nicht zulässig.

Industriegebiet 2 (Gl-2)

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO dient das Gl-2 der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs- und Transformatorengebäude, die für den Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlagen notwendig sind.

1.2 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO
(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die baulichen Anlagen dürfen im Gl-1 eine Höhe von max. 42,00 m und im Gl-2 eine Höhe von max. 15,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten (das entspricht in etwa einer Höhe von rd. 30,00 bzw. 3,00 m über Gelände). Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen im Gl-1 sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen. Die Photovoltaik-Modultische sind so zu errichten, dass sich der tiefste Punkt des Tisches auf einer Höhe von mindesten 0,80 m über dem gewachsenen Grund befindet.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Zur Vermeidung der Tötung von Individuen europäischer Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens) und der Beginn der Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, und somit aufgrund der vorkommenden Arten ab Ende Juli bis Ende Februar. Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen müssen sich während der Brutzeit auf den Geltungsbereich beschränken; um Brutplätze gefährdeter Offenlandarten im Umfeld des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen. Fällt der Beginn der Baufeldräumung / der Bauarbeiten in den Februar/März ist eine Umweltbaubegleitung angeraten, um ggf. Maßnahmen festzulegen, die eine Ansiedlung im Baufeld nach der Baufeldräumung verhindern.

b) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten zertifizierten Regiosaatgutmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert) zu extensiv bewirtschaftenden, mehrjährigen Blühflächen entwickelt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zur Pflege ist die Fläche mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr ab Juni abschnittsweise zu mähen; dies gilt nicht für die Randstreifen in einer Breite von 1,50 m. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

c) Für die Außenbeleuchtung einschließlich. beleuchteter Werbeträger und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur kleiner/gleich 4.000 Kelvin zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

d) Zaunanlagen dürfen nicht unterwuchert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben (dies ergibt eine Durchgängigkeit für Kleintiere).

1.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kiebitz und Feldlerche ist über vorgezogene CEF-Maßnahmen vor dem Eingriff in die Lebensstätte auszugleichen. In der Gemeinde Spahnharrenstätte, Gemarkung Spahn, Flur 8, Flurstück 171/3 tlw. (10.989 m²) und Flur 10, Flurstück 22/1 (10.984 m²) erfolgt auf einer Fläche von 2 ha die Entwicklung von extensivem Grünland.

b) Für die Überplanung des Brutstandorts der Rauschwalbe sind 2 Nester an einem geeigneten Standort (z.B. offene Viehställe) anzubringen.

1.6 Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Baumarten:	Botanischer Name:
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucharten:	Botanischer Name:
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5 - 8 m) und mittig der geplanten Gehölzbereiche zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größensortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

b) Stellplatzanlagen für Pkw sind mit mindestens einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 6 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m², Stammumfang 16 bis 18 cm).

c) Je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche im Gl-1 ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.

d) Je angefangene 20 lfm Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m² und mindestens 12 m², Stammumfang 16 bis 18 cm).

e) Im Gl-2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Nebenanlagen als extensives Grünland zu nutzen und zu unterhalten.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und SONSTIGE HINWEISE

2.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehinderndem baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.

2.2 Immissionen

a) Geruchsimmissionen
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

b) Verkehr:
Von der B48 A31 und der Kreisstraße 156 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche, hinsichtlich dem Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.3 Bauverbots- / Baubeschränkungszone

Innerhalb der 40 m Bauverbotszone zur Bundesautobahn 31 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und der 20 m Bauverbotszone zur Kreisstraße 156 gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Ausnahmsweise dürfen innerhalb der Bauverbotszone die für den Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlagen notwendigen Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs- und Transformatorengebäude errichtet werden.

Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) zur Bundesautobahn 31 und der 40 m Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NStrG) zur Kreisstraße 156, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen bauliche Anlagen nicht ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind Werbeanlagen entlang der Kreisstraße, sofern keine Überschneidung mit der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG besteht.

2.4 Richtfunkstrecken

Da hier Bauhöhen von 30 m über Grund zugelassen werden, ist bei Bauvorhaben über 20 m eine Stellungnahme bzw. eine Beteiligung der Richtfunkbetreiber einzuholen.

2.5 Nutzung regenerativer Energien

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dach- und Wandflächen der Gebäude wird empfohlen.

2.6 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.7 Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriegebiet an der A 31 Teil VI", 1. Änderung und Erweiterung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Industriegebiet an der A 31, Teil VIII" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 "Industriegebiet an der A 31, Teil VI", 1. Änderung und Erweiterung teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung und Erweiterung unwirksam.

2.8 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Niederlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Industriepark an der A 31, Teil VIII", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den ..... (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Niederlangen
Gemarkung: Niederlangen
Flur: 37

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Az. L4 - 50/2018 Stand vom 27.02.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den .....

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Meppen -

(SIEGEL) .....

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlich, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Niederlangen, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Niederlangen, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit am ..... in Kraft.

Niederlangen, den .....

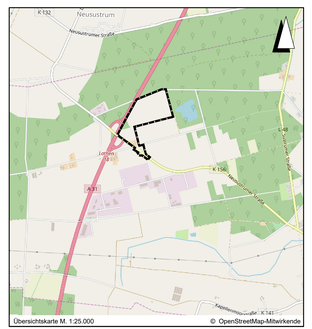
.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Niederlangen, den .....

.....
Bürgermeister



Übersichtskarte M 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CoKG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2022-10	Sz
	gezeichnet	2022-10	Ber
	geprüft		
Wallenhorst, 2022-10-11	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\NIEDER\Q16116\PLAENE\BPlp_bplm-34_04.dwg(B-Plan) - (V1-1-0)

Landkreis Emsland

GEMEINDE NIEDERLANGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 34
"Industriepark an der A 31, Teil VIII"

Vorentwurf

Maßstab 1 : 2.000