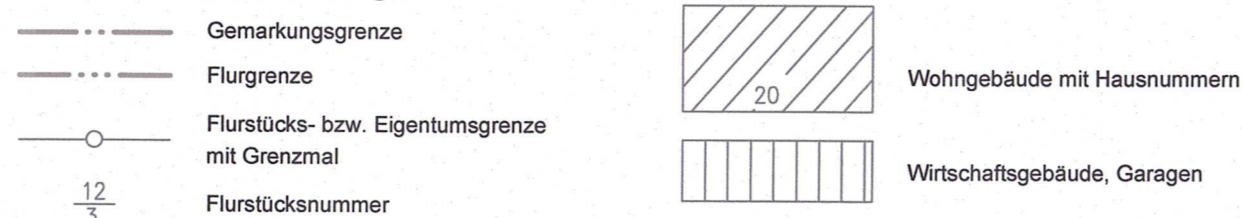




### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

#### I. Bestandsangaben



#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 0,4 Grundflächenzahl
OK max.	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte
GH max.	maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
Baugrenze	Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
öffentliche Grünflächen	öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Gräben	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für Wald	Flächen für Wald
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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	Teilfläche 2 i. V. m. Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Nutzungsregelungen gem. § 1 (4), (5) und (9) BauNVO  
Innerhalb des Plangebietes sind landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsanlagen zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.  
Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet unzulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können 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 50 m² nicht überschreiten.

1.2 Festsetzungen zur Emissionskontingenterung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgende angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L <sub>EX</sub> tags [dB(A)/m²]	L <sub>EX</sub> nachts [dB(A)/m²]
TF 1	66	51
TF 2	67	52
TF 3	68	53

Hinweise:  
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
- Die Geräuschkontingenterung bezieht sich auf die schützswerten Wohn- / Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.

1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB  
Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. § 18 BauNVO. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.

1.4 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
- Die festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung 'Unterhaltungstreifen' ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Unterhaltung des Gewässers ist zwei Mal im Jahr eine Mahd zulässig.  
- Die festgesetzte Grünfläche i. V. m. 'Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste in der Begründung und in der Anlage zum Umweltbericht).  
- Die auf der festgesetzten Grünfläche i. V. m. 'Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gelegenen Vegetationsbestände sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

1.5 Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
- Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und -erschließung (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschließen von vegetationsbedecktem Oberboden) ist außerhalb der Brutzeit und vor Beginn der neuen Brutzeit der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.  
- Baumfällungen: Notwendige Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen. Weiterhin sind Gehölze mit Stammdurchmessern > 30 cm vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltschutzbegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse sowie eine Quartiernutzung zu kontrollieren. Die Begehrung ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen und/oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen auszugleichen.  
- CEF-Maßnahme (Graureiher): Der potentielle Verlust der Graureiher-Kolonie ist durch eine dauerhafte Sicherung von Gehölzen zu kompensieren, die mit Nisthilfen (Kunsthorste) ausgestattet werden. Die genauen Standorte sind im Rahmen einer Umweltschutzbegleitung festzulegen. Die Maßnahmen sind durch ein Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.

1.6 Herstellung Obstbaumwiese - Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 'Obstbaumwiese' ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung nach den folgenden Vorgaben anzulegen:

Einpflanzung locker verteilter Obstbäume. Als Qualität sind Hochstämme mit Stammdurchmesser 12-14 cm zu verwenden. Es sind als Standsicherung drei Holzpfähle als Dreibein anzubringen.  
Bei den Obstgehölzen sind lokale Arten aus der Pflanzliste in der Begründung und in der Anlage zum Umweltbericht zu verwenden. Die Bäume erhalten mindestens 10 Jahre einen Erziehungschnitt. Anschließend folgt die Phase der Erhaltungs- und Verjüngungschnittmaßnahmen. Diese Gehölzschritte sind mindestens alle 5 Jahre sicherzustellen. Die Pflege der Obstbäume ist durch fachkundiges Personal auszuführen. Die Pflege der Jungbäume umfasst neben dem Erziehungschnitt der Krone folgende Maßnahmen:  
- Regelmäßige Überprüfung der Baumanbindung,  
- Offenhalten einer Baumscheibe von mindestens 1,5 m Durchmesser durch Mulchen mit Entfernern von Kraut- oder Grasbewuchs in der Anwuchsphase,  
- Schutzmaßnahmen gegen möglichen Verbleib durch Wild und Weidewieh,  
- Wässerung im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit.

1.7 Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB  
Der Ersatz (externe Kompensation in Höhe von 24.179 WE) der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird - soweit die Eingriffe nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden - gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Ersatzflächenkatalogs 'Flächenpool Niederrhein' ausgeglichen.

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

2.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/523-2277 oder -4433) 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.

2.2 Immissionsschutz  
Straßenverkehr  
Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.3 Überplanung bestehender Bebauungspläne  
Durch den Bebauungsplan Nr. 24 'Gewerbegebiet Luddenfeh Teil III' wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 'Gewerbegebiet Luddenfeh Teil II' teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 24 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 für die überplanten Flächen unwirksam.

2.4 Rechtliche Grundlagen  
Dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Niederrhein 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 (N KOMV) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 676) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederrhein diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Luddenfeh Teil III" (erneutes Verfahren), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederrhein, den 18.02.2021 (SEGEL) 

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederrhein, den 18.02.2021 

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Gemeinde: Niederrhein  
Markung: Niederrhein  
Flur: 42

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 128/2019; Stand vom 10.05.2019). 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 27. JAN. 2021 

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeit ist am 23.09.2019 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2019 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Niederrhein, den 18.02.2021 

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat in seiner Sitzung am 21.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nebst Anlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.08.2020 bis 14.09.2020 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Niederrhein, den 18.02.2021 

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Niederrhein hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2020 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Niederrhein, den 18.02.2021 

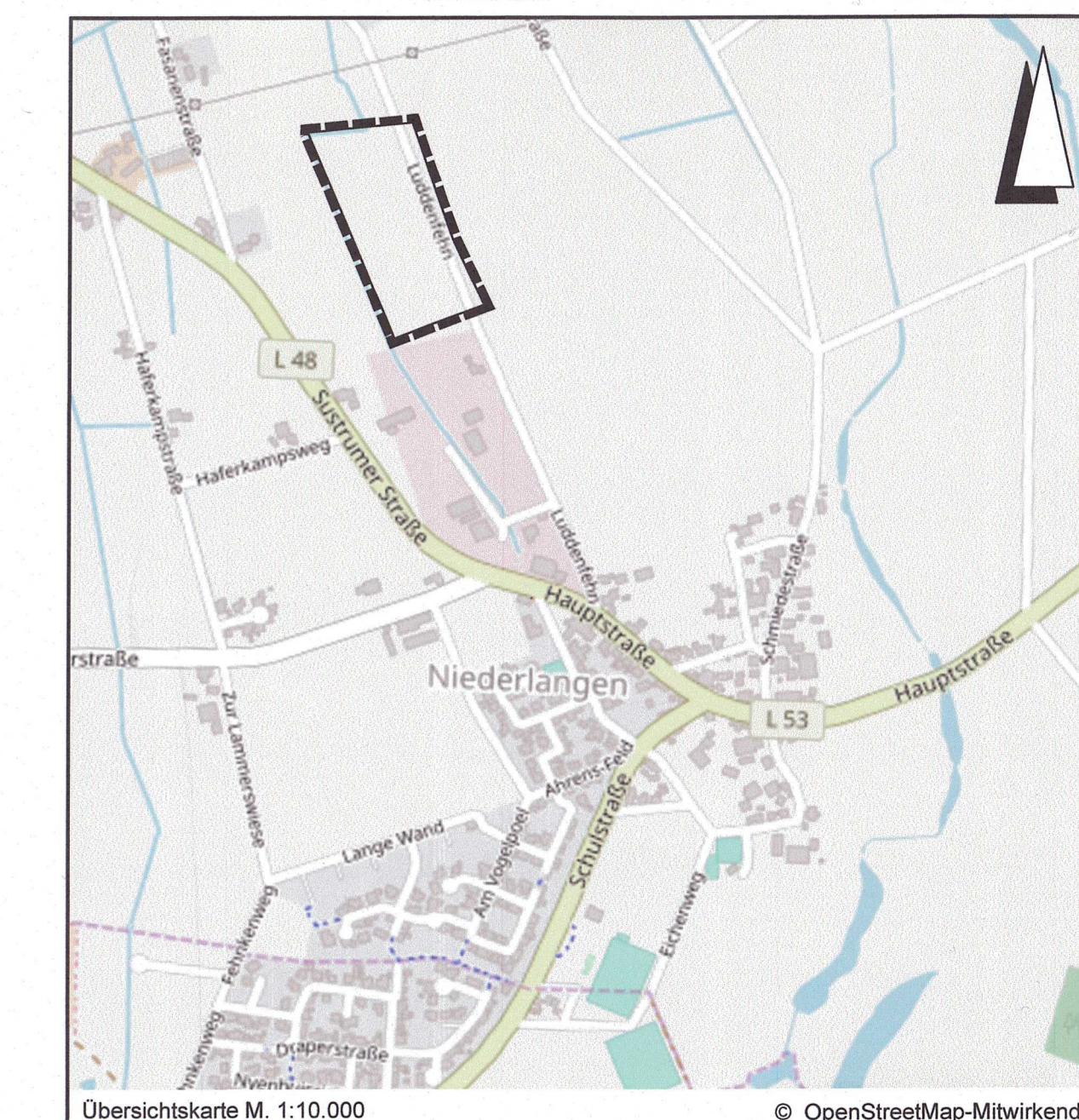
**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Luddenfeh Teil III" (erneutes Verfahren) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.05.2021 im Amtsblatt Nr. 2... des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 21.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Niederrhein, den 06.04.2021 

**Verletzung von Vorschriften**

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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-10	Ev
gezeichnet	2020-10	Hd
geprüft	2020-10	Ev
freigegeben	2020-10	Dw

Plan-Nummer: H:\L4THE-SG\219077\PLAENE\BP\bp\_lbplan-24\_07\_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

**GEMEINDE NIEDERRHEIN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 24**  
**"Gewerbegebiet Luddenfeh Teil III"**  
**(erneutes Verfahren)**