



### Planzeichenerklärung

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

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - 1/2 3 Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - (GE) eingeschränktes Gewerbegebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
    - I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
    - 0,8 Grundflächenzahl
    - OK max. maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Fahrtrahnnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte
    - GH max. maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
    - öffentliche Grünflächen
  - 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: Graben
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken
  - 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)
    - TF 4 Teilfläche 4 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

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
  - 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Festsetzungen zur Emissionskontingentierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.
 

Teilfläche	L <sub>EK</sub> tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	L <sub>EK</sub> nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
TF 4	68	53
- 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, Schönsteine, Antennen und Förderanlagen.
- 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.
- Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung und -erschließung (Entfernung von Gehölzen/ Beseligung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist außerhalb der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.

- Baumfällungen:** Notwendige Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutsaison 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. Umweltschaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse sowie eine Quartiernutzung zu kontrollieren. Die Begehung 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.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und SONSTIGE HINWEISE
    - Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (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 zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
    - 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
    - Überplanung bestehender Bebauungspläne**  
Durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 für die überplanten Flächen unwirksam.
    - 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 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 16.07.2021 (SIEGEL) *gez. Hermann Albers*, Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den 16.07.2021 (SIEGEL) *gez. Hermann Albers*, Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Auftragsnr. 210617  
Gemarkung Niederlangen, Flur 42  
Maßstab: 1:1000  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2021 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.04.2021). 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.

Dörpen, den 14.07.2021 (Siegel) *gez. Haarmann*  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen  
Tel.: 04963-919170  
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 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 20.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nebst Anlagen haben vom 28.04.2021 bis 02.06.2021 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Niederlangen, den 16.07.2021 (SIEGEL) *gez. Hermann Albers*, 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 24.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Niederlangen, den 16.07.2021 (SIEGEL) *gez. Hermann Albers*, Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2021 im Amtsblatt Nr. 17/2021 des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit am 30.07.2021 in Kraft.

Niederlangen, den 11.08.2021 (SIEGEL) *gez. Hermann Albers*, Bürgermeister

### 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 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 46 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	Datum	Zeichen
	bearbeitet 2021-06	Sz
	gezeichnet 2021-06	Hd
	geprüft 2021-06	Sz
Wallenhorst, 2021.06.24	freigegeben 2021-06	Dw

Plan-Nummer: H:\NIEDER\221177\PLAENE\BP\bp\_bplan-24-1a-en\_01\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Landkreis Emsland  
**GEMEINDE NIEDERLANGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 24**  
**"Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III",**  
**1. Änderung**  
Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1:1.000