

gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

(gemessen vom Fahrbahnrand

der Kreisstraße K 156)

der Kreisstraße K 156)

20 m Bauverbotszone

gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

(gemessen vom Fahrbahnrand

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für

Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

erhalten von der Samtgemeinde Lathen ©2022

Textliche Festsetzungen (TF)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts

Emissionskontingente

68	53
67	52
_	

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im gekennzeichneten Bereich sind bei Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte

Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

§ 3 <u>Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden</u>
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten.

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes innerhalb des GE 12,0 m nicht überschreiten. Gemäß § 31 Abs. 1 sind Ausnahmen bis zu einer Gebäudehöhe von 20,0 m zulässig, soweit es sich um untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenträger handelt.

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	Sorbus aucuparia	(Lb)
Feldahorn	Acer campestre	(Ls)
Hainbuche	Carpinus betulus	(Ls)
Hasel	Corylus avellana	(Ls)
Hunds- Rose Kupferfelsenbirne Ohrweide Schwarzer Holunder	Rosa canina Amelanchier lamarckii Salix aurita Sambucus nigra	(Ls) (Ls) (Ls) (Ls)

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

<u>Pflege:</u>
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

§ 8 Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet nicht zulässig. 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 räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Be-trieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.

§ 9 <u>Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u>
Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme zu Vergnügungsstätten ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

10 Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GE nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO.

§11 Außerkrafttreten überplanter Teilbereiche angrenzender Bebauungspläne Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Neusutrum" für den Bereich des überlagerten Flächenanteiles außer Kraft.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde and Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Von der K 156 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht d) Anbaurechtliche Einschränkungen Kreisstraße 156

nicht errichtet werden.

• Entlang der K156 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und

Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und

• Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen.

• Das Plangebiet ist entlang der K156 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG). Im Zusammenhang mit den parallel zur K157 verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimension DN80 und DN200 des Wasserverband "Hümmling" ist für spätere ggf. erforderliche Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten ein Mindestabstand von 2.0 m zur Rohrachse der vorhandenen Leitungen einzuhalten.

) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der zuständigen Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen" und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, "Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW" sind zu beachten. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umsetzen.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht Oberschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO)
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur

Versorgungsleitungen Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Ökologische Hinweise/Artenschutz Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter

- <u>Vermeidungsmaßnahme V1:</u> Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- <u>Vermeidungsmaßnahme V2:</u> Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

• Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 18 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Star 4x, Hohltaube 2x, Buntspecht 2x, Blaumeise 2x, Kohlmeise 2x, Kleiber 2x, Gartenbaumläufer 2x und Gartenrotschwanz 2x.

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen. Die ökologische Funktion dieser Maßnahme ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn. 74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen.



() Bauliche Nutzung

03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bauamt, Zimmer O17, eingesehen werden.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in

der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von

Gemeinde Niederlangen Landkreis Emsland

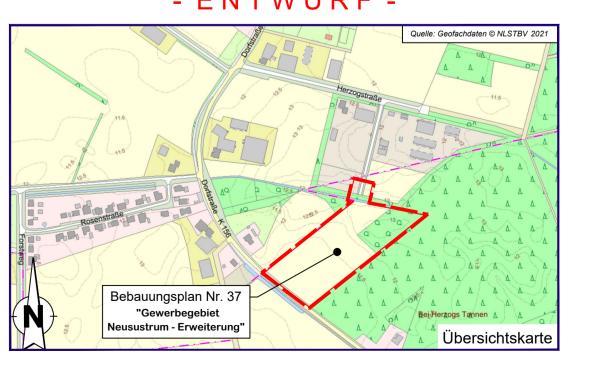
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 37

"Gewerbegebiet Neusustrum - Erweiterung"

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- ENTWURF -



Datum: 06.02.2024



Telefon: 05933 66 68 - E-mail: markus.robin@lathen.de Gemeinde Niederlangen c/o Samtgemeinde Lathen Erna-de-Vries-Platz 7 49762 Lathen