

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvordnung 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. 3788) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - Flurstücksnummer
 - 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
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 eingeschränktes Industriegebiet
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)
 Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
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
- Umgrenzungen 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 (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAST 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltenen Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Nutzungsregelungen gem. § 1 (4) und (9) BauNVO
Innerhalb des Plangebietes sind landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig. 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 räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes - oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtläche von 50 m² nicht überschreiten.

1.2 Emissionskontingente gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{Ek}nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{Ek} tags [dB(A)/m ²]	L _{Ek} nachts [dB(A)/m ²]
TF 1	69	54
TF 2	69	54
TF 3	71	56
TF 4	70	55

Hinweis:
- Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB
Der Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Geländehöhe von derzeit 11,5 m über Normalhöhennull (NN) gemäß § 18 BauNVO. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.

1.4 Versickerung von Oberflächenwasser/Oberflächenentwässerung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken über geeignete Anlagen (z. B. Versickerungsrinnen) zu versickern. Die DWK-Richtlinie A 138 (April 2005) ist dabei zu beachten. Bei der Wahl der Versickerungsanlage ist, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zu gewährleisten. Um den geforderten Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gewährleisten, sind die Grundstücke ggf. mit zum versickern geeignetem Boden aufzuheben.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Vermeidungsmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkung:
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) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):
Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kiebitz und Rebhuhn ist über vorgezogene CEF-Maßnahmen vor dem Eingriff in die Lebensstätte auszugleichen. In der Gemeinde Spahnharenstättle, Gemarkung Spahn, Flur 9, Flurstück 171/13 bzw. erfolgt auf einer Fläche von 5 ha die Entwicklung von extensivem (Feucht-)Grünland. Der gesamte Bereich und das weitere Umfeld sollte möglichst großteilig gehalten werden. Es muss eine auf Wiesenvogel abgestimmte extensive Grünland-Bewirtschaftung erfolgen.

1.6 Flächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

- | | | |
|-------------------------|----------------------|---------------------|
| Baumarten: | Straucharten: | |
| Feld-Ahorn | Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hainbuche | Hasel | Cornus sanguinea |
| Eingrifflicher Weißdorn | Pflaume | Cornus avellana |
| Esche | Faulbaum | Euonymus europaeus |
| Holz-Apfel | Fraxinus excelsior | Frangula alnus |
| Zitter-Pappel | Malus sylvestris | Lonicera xylosteum |
| Vogel-Kirsche | Populus tremula | Prunus spinosa |
| Trauben-Eiche | Prunus avium | Rosa canina |
| Stiel-Eiche | Quercus petraea | Rubus fruticosus |
| Eberesche | Quercus robur | Sambucus nigra |
| | Sorbus aucuparia | 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.

1.7 Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 33 „Industriepark an der A31, Teil VII“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Kompensation der erforderlichen 86.000 Werteeinheiten erfolgt auf folgenden Flächen:
a) Gemarkung Spahn, Flur 9, Flurstück 171/3 teilweise
b) Gemarkung Renkenberge, Flur 9, Flurstücke 33/15, 33/18 und 35/2

Hinweis: Die Lage der Ersatzflächen sind im Umweltbericht und in der Begründung (oder jeweils als Anlage) in einem Lageplan dargestellt.

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

2.1 Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriepark an der A31, Teil 5“
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Industriepark an der A31, Teil VII“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Industriepark an der A31, Teil 5“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 unwirksam.

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

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

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

2.4 Richtfunkstreifen
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 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schalen, 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6 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. 33 „Industriepark an der A31, Teil VII“, 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 08.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Gemeinde: Niederlangen
Gemarkung: Niederlangen
Flur: 35

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 51/2018 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 15.07.2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
(SIEGEL) *gez. Albers*

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

Die Öffentlichkeit ist am 18.01.2021 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.12.2020 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 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 08.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nebst Anlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.04.2021 bis 20.05.2021 (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.

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. 33 „Industriepark an der A31, Teil VII“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2021 im Amtsblatt Nr. 17/2021 des Landkreises Emsland ortsüblich bekannt gemacht worden.

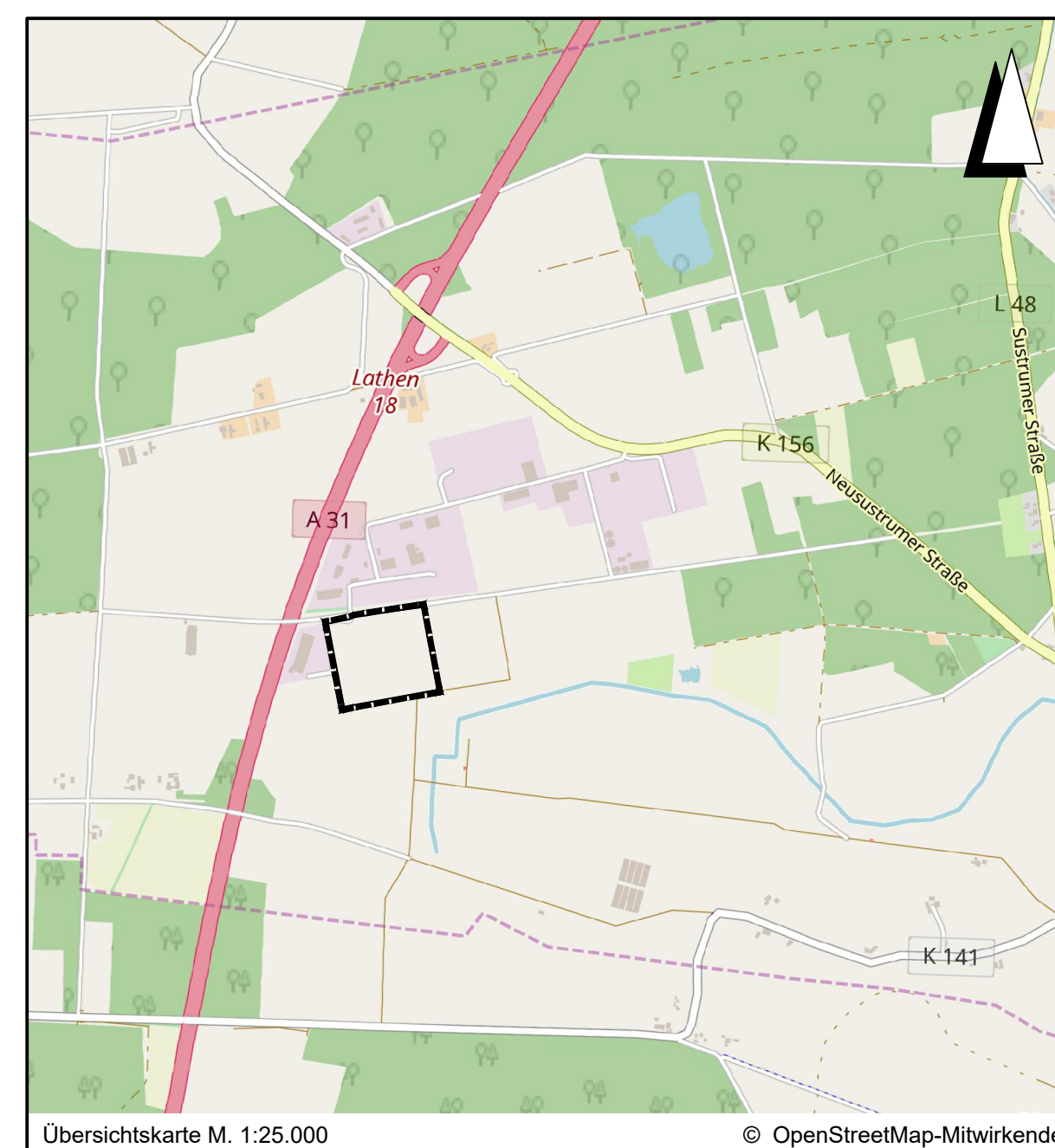
Der Bebauungsplan tritt dann am 30.07.2021 in Kraft.

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:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 <i>gez. ppa. Desmarowitz</i>	2021-06	Sz
	2021-06	Ber
	2021-06	Sz
	2021-06	Dw

Plan-Nummer: H:\NIEDERL218083\PLAENE\BfPp_bplan_33_05_UA-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE NIEDERLANGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
"Industriepark an der A31, Teil VII"

ABSCHRIFT

Maßstab 1:2.000