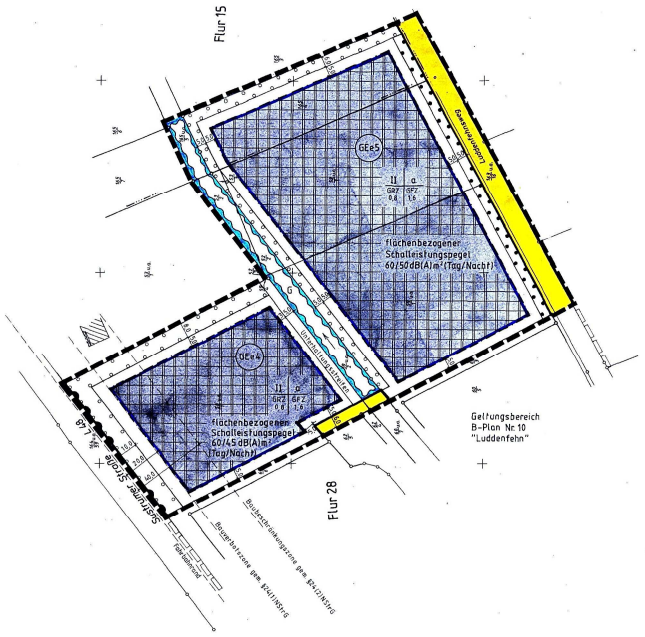
# GEMEINDE NIEDERLANGEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 16
# "GEWERBEGEBIET LUDDENFEHN - TEIL II"




Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Niederlangen Flur:28,15
Gemarkung:Niederlangen Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 – Nieders. GVBl. S. 187).

Antragsbuch Nr. L4 – 603/98
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 17.06.1998 — Im Auftrage — (Dienstsiegel) — (Dienstlfr.)

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

### I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 60 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- 16/15 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

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

### II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- überbaubarer Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 der Textlichen Festsetzungen
- nicht überbaubarer Bereich

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO**

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- a — abweichende Bauweise, Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- G — Gräben

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 1 Flächenbezogene Schalleistungspegel
Auf den einzelnen den Plangebieten festgesetzten Flächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

§ 2 Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die einheimisch-standortgerechten Flächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 b) sind mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste I d. Anlage der Begründung) zu bepflanzen.

§ 3 Gebäudehöhen
Die maximale Gebäudehöhe wird, gemessen von der Mitte der OK. der fertigen Erschließungsstraße bis zur OK. der Dachhaut (höchst gelegener Punkt der Dachhaut) des jeweiligen Gebäudes, auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Fahnstutzhöchstens, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 20,0 m zulässig.

**B. Textliche Hinweise:**

1. Flächenbezogener Schalleistungspegel (Immissionsschutz)
Es wird darauf hingewiesen, daß die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel "effektive Werte" sind, der einem Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige Einrichtungen sowie durch die örtliche Einschränkung (bei der Angabe von Einzelwerten) erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch die Gebäudestellung oder die Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schalleistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. VDI 2058 "Arbeitslärm in der Nachbarschaft" beeinflußt.
2. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der L 48 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Entstehen von der L 48 ausgehen. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen erfolgt wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.
Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen Eingriff in die Fahrbahn der L 48 durch den Straßenbaulastträger sind von den Eigentümern der Grundstücke bzw. baulichen Anlagen selbst zu tragen.
3. Es wird empfohlen, die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein, etc.)
4. Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern zu verteilen bzw. durch Zisternen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten.
5. Es wird empfohlen, die nicht bebauten bzw. nicht benötigten Grundstücksflächen als Brachflächen liegenzulassen.
6. Bei der Errichtung von Werbeanlagen -freistehend oder an gebäuden befestigt- muß innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers der L 48 (Sustruner Straße) erfolgen.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet Luddenfehn-Teil II" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Niederlangen, den 17.05.1998 — Schwarte — Gemeindedirektor
– L.S. –, Bürgermeister –

## Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Niederlangen, den 17.05.1998 — Schwarte — Gemeindedirektor

## Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ( § 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ). 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.

,den

Katasteramt — Unterschrift

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

I N G E N I E U R P L A N U N G
Büro für Stadtbauwesen
Otto-Lilienthalstr. 13 49134 Wallenhorst
Telefon (05407) 80-0 Fax 8 80-88

Wallenhorst, den 23. 11. 1998 — Eversmann

## Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ ~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 26.08.1998 bis 28.09.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Niederlangen, den 17.09.1998 — Schwarte — Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Niederlangen, den — Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.11.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung und die Grünordnungs/landschaftsökologischen Fachbeitrag nebst Anlage beschlossen.

Niederlangen, den 17.09.1998 — Schwarte — Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) BauGB am 24.03.1999 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Niederlangen, den 17.03.1999 — Schwarte — Gemeindedirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den — Gemeindedirektor

## Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den — Gemeindedirektor

## Satzung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ) mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ämtlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

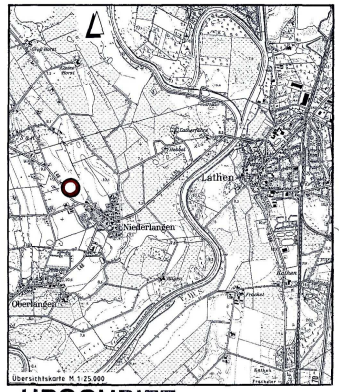
,den

Aufsichtsbehörde — Unterschrift

## Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Niederlangen, den — Gemeindedirektor




# URSCHRIFT
## GEMEINDE NIEDERLANGEN
## BEBAUUNGSPLAN NR. 16
## "GEWERBEGEBIET LUDDENFEHN - TEIL II"

10 20 40 100 m Maßstab 1:1000