

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Niederlangen den Bebauungsplan Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den 05.04.2007



Schwante
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 20.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Niederlangen, den 05.04.2007



Schwante
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde: Niederlangen, Gemarkung: Niederlangen, Flur: 2, Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dez.2002) - Nds GVBl 2003 S. 5 -; Antragsnr.: L 4 - 113 / 04

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 18.03.2004). 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.

Die in rot dargestellten Punkte und Linien entstammen der Flurbereinigung Niederlangen A 31 und sind zur Zeit noch nicht ins Liegenschaftskataster übernommen

Katasteramt Meppen, den .04.2007

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den .04.2007

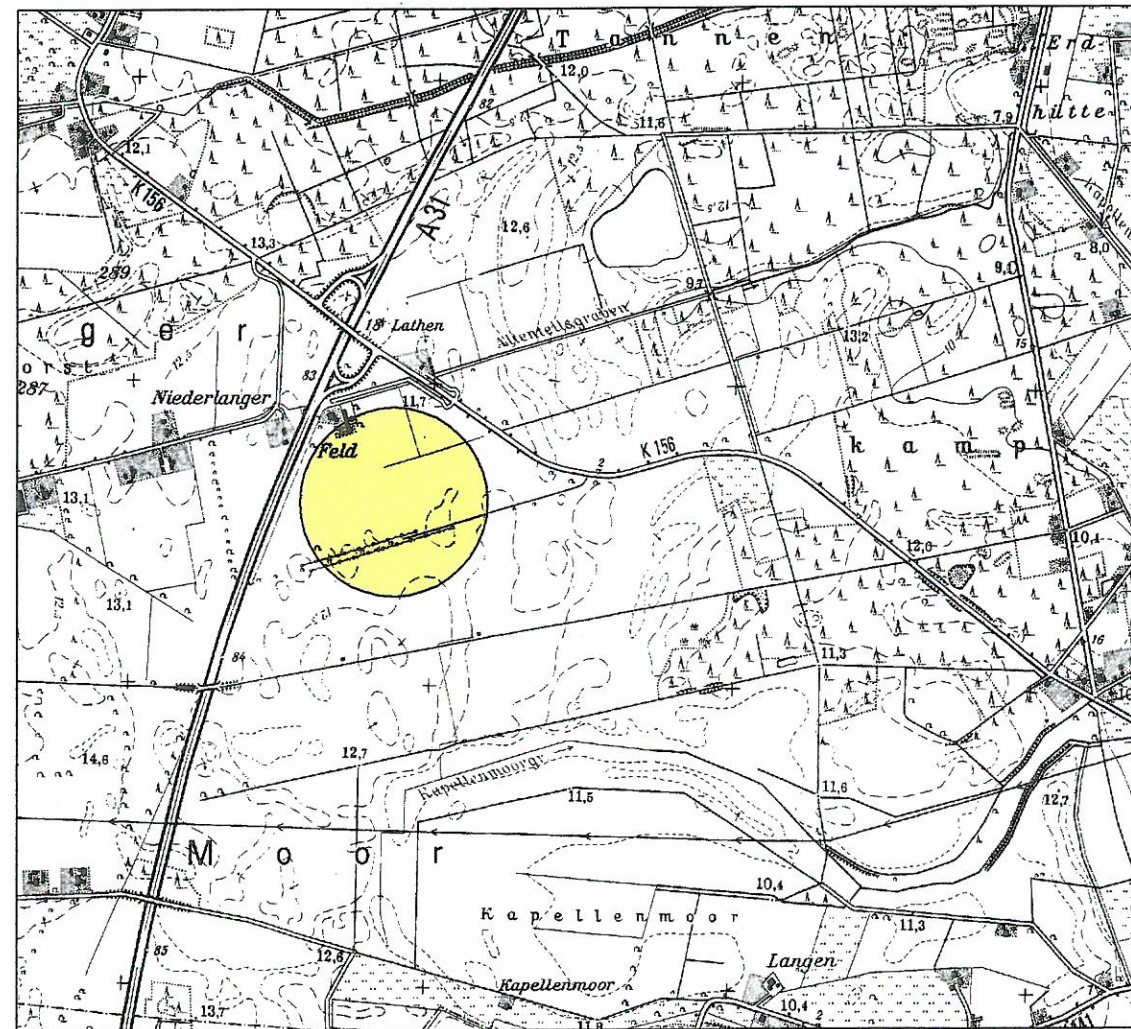
Th. Honnigfort

Gemeinde Niederlangen

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 21

"Industriepark an der A 31, Teil VI"



Kartengrundlage: TK 25.000 Blatt 3109 Lathen

- Urschrift -

Stand: Oktober 2006

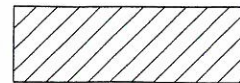
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren/Ems

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Bestandsangaben



vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung



Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO); (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1+2)

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

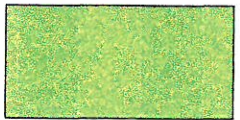
2. Maß der baulichen Nutzung

10,0	BMZ Baumassenzahl
0,8	GRZ Grundflächenzahl
30 m	max. Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

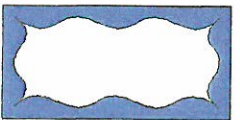
Baugrenze

4. Grünflächen



Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



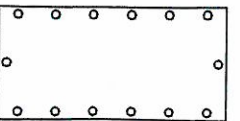
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:



= Vorfluter

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

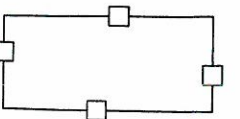


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung Fläche mit flächenbezogenem Schall-Leistungspegel (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)

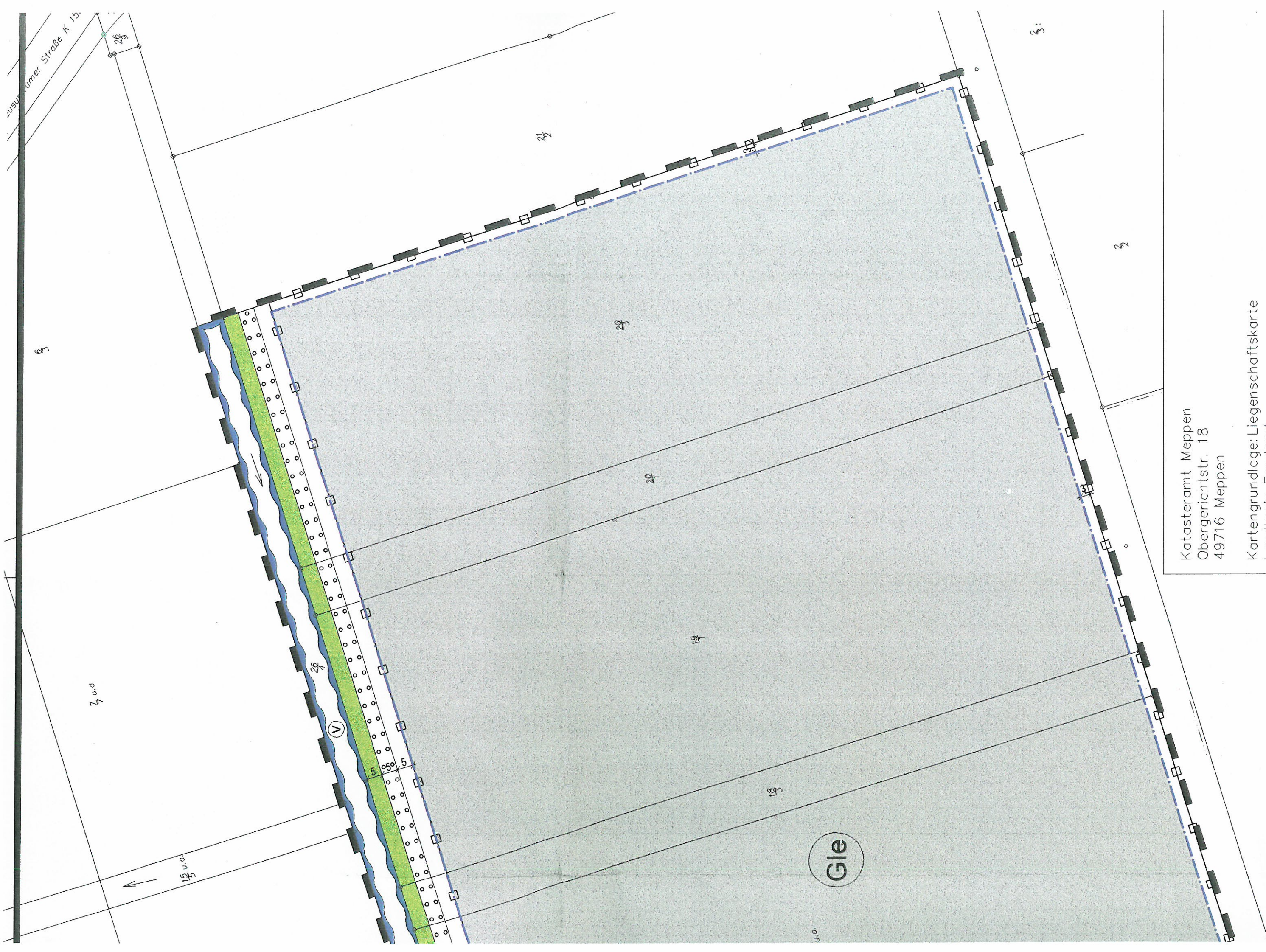
Textliche Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Plangebietes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln. Sie sichern das „Funktionieren“ des Bebauungsplanes.

- 1. Gle - eingeschränktes Industriegebiet:** Innerhalb des Industriegebietes sind lebensmittelverarbeitende Betriebe und Anlagen zur Massentierhaltung nicht zulässig.
- 2. Gle - eingeschränktes Industriegebiet:** Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes Nr. 21 dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschritten werden: 65 / 55 dB(A)/m² (Tag / Nacht).
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst". Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.
- 3. Höhenbezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.
- 4. Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.
- 5. Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern:** Die gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus)
Straucharten: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus mongyna), Hundsrose (Rosa canina), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Alnus frangula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Heimische Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Brombeere (Rubus fruticosus).
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.
- 7. Grünflächen :** Die gemäß §9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Nachrichtliche Hinweise:

- Von der Bundesautobahn 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 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 werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds.Denkmalchutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalchutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalchutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

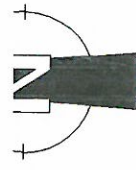


Katasteramt Meppen
 Obergerichtstr. 18
 49716 Meppen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland

Gemeinde: Niederlangen
 Gemarkung: Niederlangen

Flur: 2
 Maßstab 1:1000

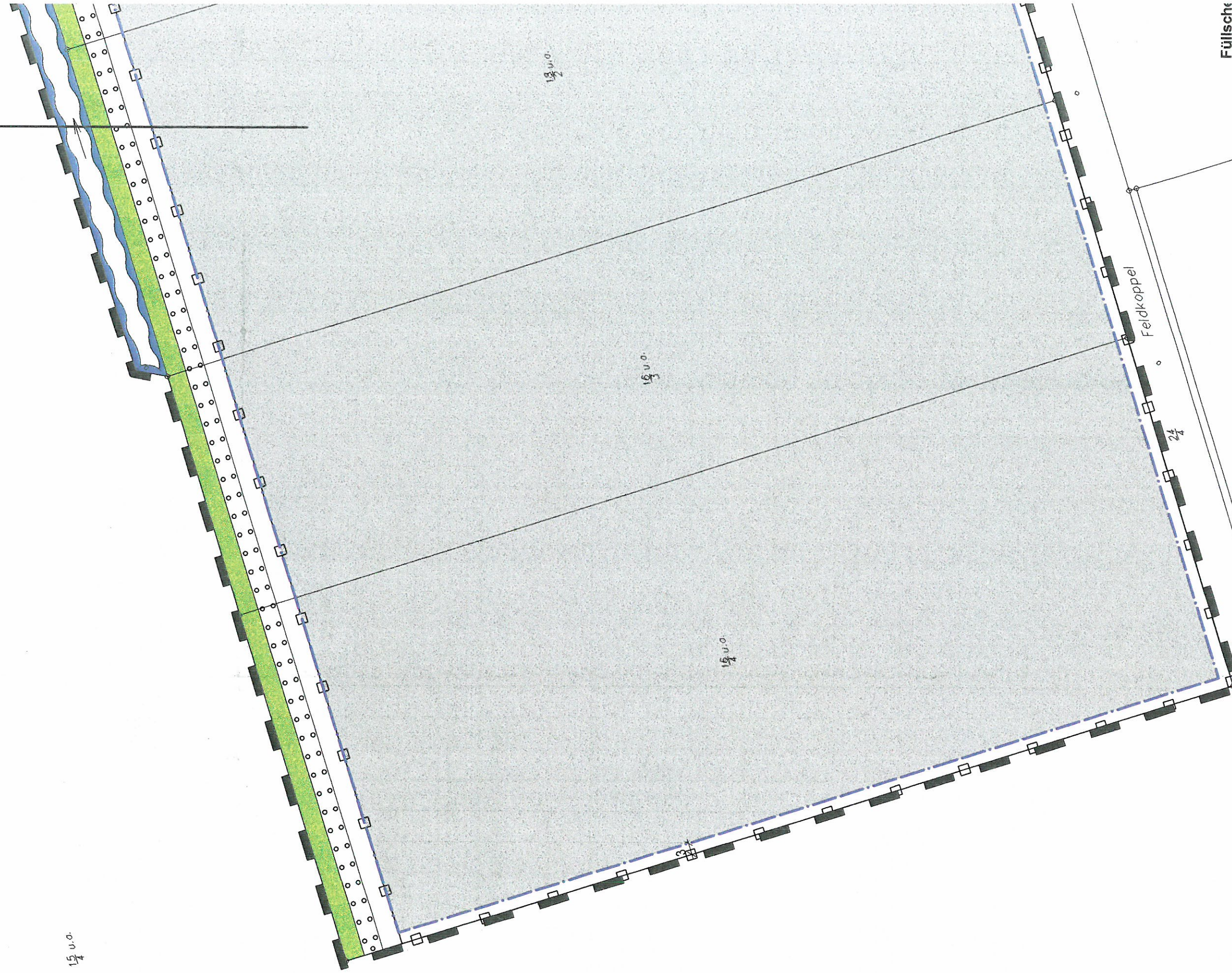


FLUR 2

Gle	---
	10,0
	0,8

	30 m

Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.



Füllsicht

Art der ba	Bauart	Zahl der	max
------------	--------	----------	-----

