

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 06.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde: Niederlangen, Gemarkung: Niederlangen, Flur: 2, 3 und 19, Maßstab: 1:1000.
Die Verortung für rechtsgerechte oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Widmung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräzisionen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NdsVermG) vom 12. Dez. 2002) - Nds. OVG 2003 S. 5 - Anlagen: 1.4 - 462/2007.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.12.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeiten ist etwa dreifach möglich.
Die in rot dargestellten Punkte und Linien entstammen der Flurbereinigung Niederlangen A 31 und sind zur Zeit noch nicht ins Liegenschaftskataster übernommen.

Moppen, den _____ Behörde für Geoinformation, Landvermessung und Liegenschaftswesen, Kasselner Weg

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Hommigfort
Nördring 21 • 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den _____

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 06.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung", und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2008 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" und der Begründungsentwurf haben vom 28.10.2008 bis 28.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 10.12.2008 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" sowie die Begründung als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2008 im Amtsblatt Nr. 33/2008 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" ist damit am 30.12.2008 rechtsverbindlich geworden.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" nicht geltend gemacht worden.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

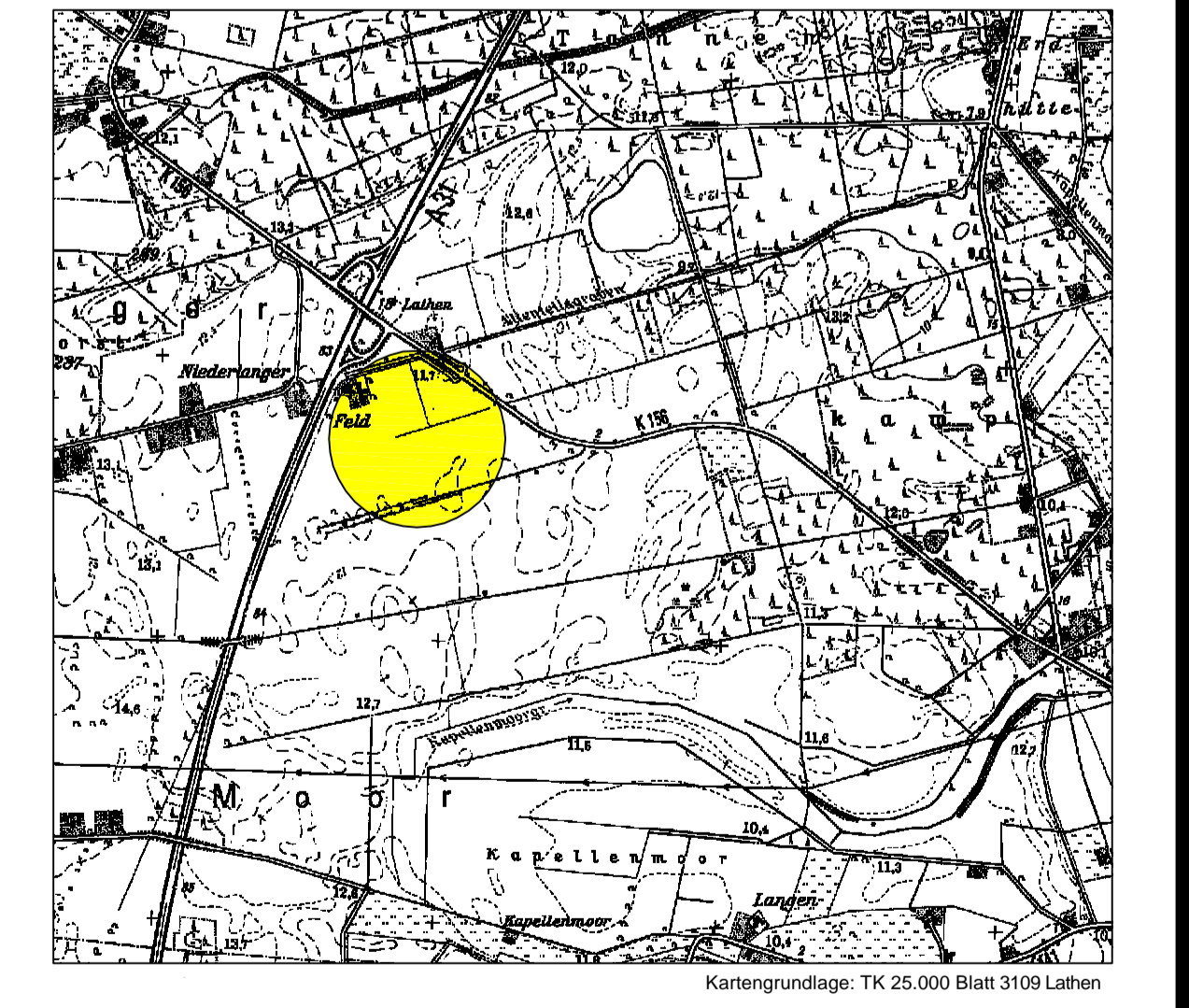
Niederlangen, den _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister

Gemeinde Niederlangen
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 21
"Industriepark an der A 31, Teil VI"
1. Änderung und Erweiterung



Stand: 20.01.2009
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Hommigfort • Nördring 21 • 49733 Haren/Ems

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung

Bestandsangaben
vorh. Bebauung

Nachrichtliche Übernahme
Fahrbahnrad K 131 (Luftbild)

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. 3-4)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen
Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:
= Vorfürter

7. 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)

8. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck 10/200 (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen:

- Gle 1 - eingeschränktes Industriegebiet:** Innerhalb des Industriegebietes sind lebensmittelverarbeitende Betriebe und Anlagen zur Massenerhaltung nicht zulässig.
- Gle 2 - eingeschränktes Industriegebiet:** Auf den Flächen innerhalb des Industriegebietes Nr. 21, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung dürfen folgende Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschritten werden:
Gle 1: Teilfläche 08: 65 / 55 dB(A)/m (Tag / Nacht)
Gle 2: Teilfläche 201: 68 / 53 dB(A)/m (Tag / Nacht)
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Werte „effektive Werte“ sind, der „wahren“ Schallleistungspegel kann um ein 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 veranlassen. Negativ kann und wird der „wahren“ Schallleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.
Die Prüfung der Einhaltung ist wie nachfolgend beschrieben durchzuführen (Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2:10/99):
1. Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstückerlöse des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die IFSP beziehen sich jeweils auf die gewöhnlich nutzbare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.
2. Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA-Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.
3. Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbetätigkeiten bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
4. **Höhenbezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.
5. **Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.
6. **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Müden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.
7. **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 folgenden standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen:
Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus)
Straucharten: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monzyana), Hundrose (Rosa canina), Haselnuß (Corylus avellana), Hülender (Sambucus nigra), Faulbaum (Alnus frangula), Ebenesche (Sorbus aucuparia), Heimeische Traubeneiche (Prunus pedunculata), Vogelkirsche (Prunus avium), Brombeere (Rubus fruticosus).
Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-6 m) und mittig der geplanten Gehölzreihen zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 6er Gruppen zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größenordnung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Frischweide, Handsägen) 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.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume angepflanzt und hochbaulichen Anlagen errichtet werden.

9. Die **Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

10. Innerhalb der **20 m - Bauverbotszone** gem. 24 (1) NdsUG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdeckte Stellplätze im Sinne von §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO.

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.
- Von der K 156 können Emissionen ausgehen. Für die im Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes 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, zweifelsfrei auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Höckchenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Niederlangen den Bebauungsplan Nr. 21 "Industriepark an der A 31, Teil VI, 1. Änderung und Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 10.12.2008 als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den _____ Bürgermeister