

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

© 2021 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 -Katasteramt Lingen-

Landkreis Emsland  
 Gemeinde : Beesten  
 Gemarkung : Beesten  
 Flur : 8  
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 4 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2002) geschützt. Die Verwendung für rechtliche oder administrative Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planveränderung entspricht dem Inhalt des Lageverzeichnisses (Stand vom 28.12.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und des baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 -Katasteramt Lingen-

In Auftrag: (Dienststempel)

GE	
0,8	1,6
II	
GH max. 14,0 m	

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 14,0 m über Oberkante fertiger Erschließungsstraße (Am Bahngarten) liegen.
- Von den Festsetzungen des § 1 (Höhe der baulichen Anlagen) kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB um 5,0 m Höhe für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächten, Klimaanlage, Spänebunker und sonstigen technischen Anlagen zulassen.
- Ausschluss von zulässigen Nutzungen:  
 Einzelhandelsbetriebe, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmeweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.  
 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“) zu versehen.
- Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ inkl. der 1. und 2. Änderung für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

### Hinweise

- Baudenkmal**  
 Aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) für die Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 3 NDSchG „Bahnhof Beesten“ (Kennziffer 454003Gr0004) können im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können. Jegliche Baumaßnahmen im Nahbereich der o.g. Baudenkmal sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei der weiteren Planung frühzeitig einzubeziehen.  
**Bodendenkmalpflege**  
 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 und 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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44 - 0.
- Versorgungsleitungen**  
 Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen werden nur fachwurzelnartige Gehölze gepflanzt. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen.
- Immissionen von der Landesstraße 57**  
 Von der Landesstraße 57 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Immissionen Landwirtschaft**  
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.
- Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn**  
 In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.
- Abfallentsorgung**  
 Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112**  
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Zugrunde liegende Vorschriften**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Samtgemeinde Freren, Markt 1 in 49832 Freren, während der Dienstzeit eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beesten, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet Am Bahnhof" wurde ausgearbeitet von der:

Regionalplan & UVP  
 Planungsbüro Peter Althaus GmbH  
 Grödenstraße 2 • 49132 Freren  
 Tel. 05902 503702 • Fax 05902 503702-33

Freren, 16.03.2022  
 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 2022 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Beesten, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ 2022 bis \_\_\_\_\_ 2022 öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ 2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Beesten, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diese Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

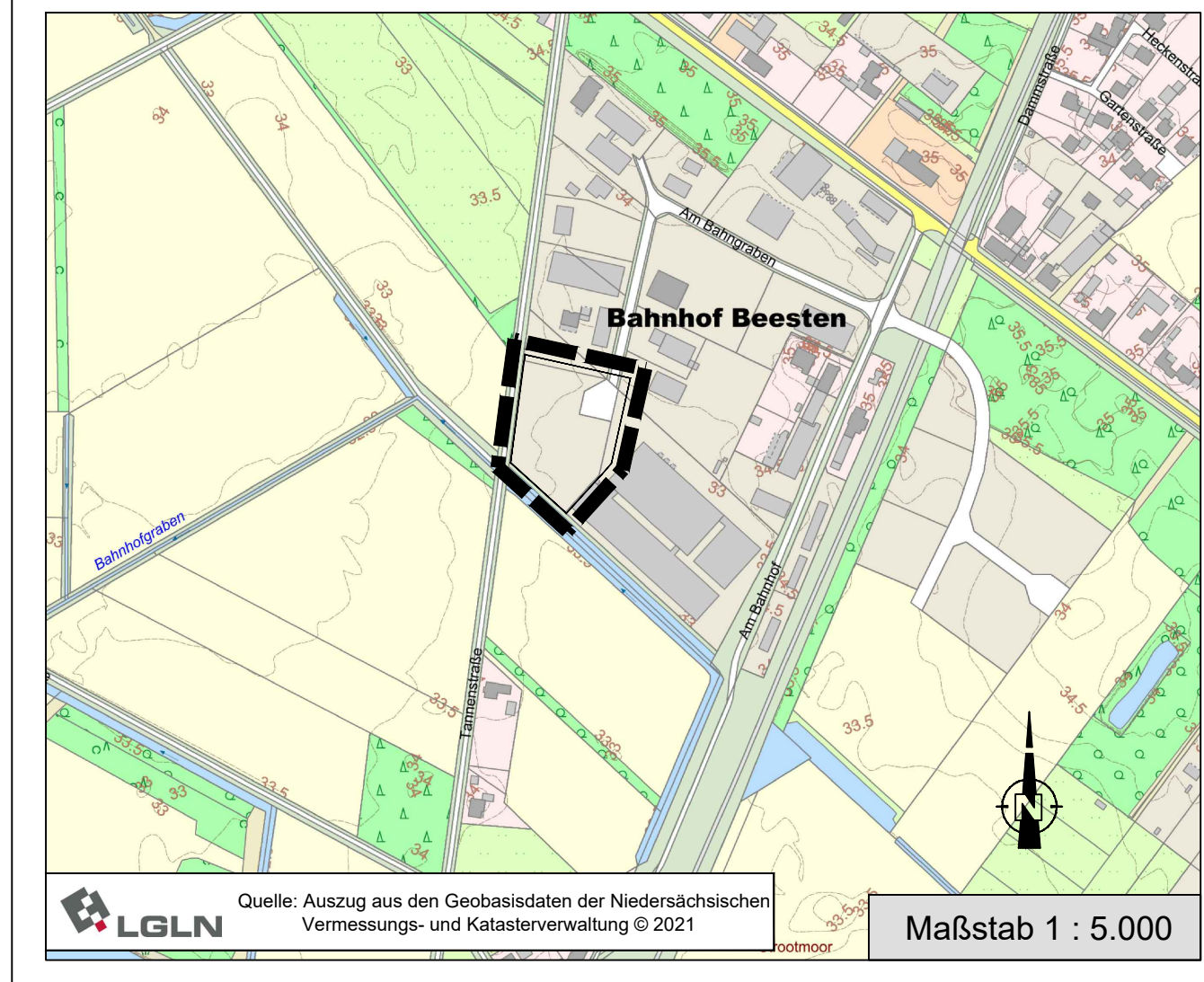
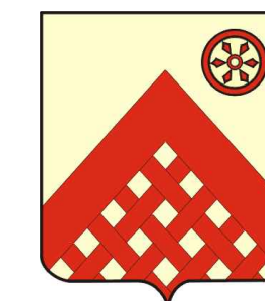
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Beesten, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Beesten, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

## Gemeinde Beesten Samtgemeinde Freren Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung "Gewerbegebiet Am Bahnhof" (im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)



**Gemeinde Beesten**  
**Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung**  
**"Gewerbegebiet Am Bahnhof"**  
 (im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

---

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, § 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Beesten den Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung "Gewerbegebiet Am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Beesten, \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

---

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet

---

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl  
 1,6 Geschossflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe 14,0 m (vgl. TF 1+2)

---

**Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

---

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche  
**p** privat

---

**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

---

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne  
 Regenwasserabflussleitung (nachrichtliche Übernahme)