

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanzV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet
- GE** nicht überbaubare Grundstücksfläche
- GE** überbaubare Grundstücksfläche
- z.B. GE** Teilgebiet des Gewerbegebietes

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

- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- GH= max. 9,00 m** max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

- L_{EK}** Emissionskontingente
- t = Tagwert n = Nachtwert** (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze und Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern
- Sichtdreieck mit Schenkellängen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
- angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)
Im Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Betriebe:
- Bordellbetriebe und Sexshops
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)
Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen
- Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Nr. 3: Vergnügungstätten (z. B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken und Spielhallen)
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- Ausschluss von Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG
Im gesamten Plangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten einer oder eines nach § 29 b BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der ermittelte Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5 c BImSchG zu schutzbedürftigen Gebieten (§ 3 Abs. 5 d BImSchG) angemessen ist.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbeimmissionen

- Gewerbeärmtkontingentierung
Innerhalb der Erweiterungsflächen (GE 2 und GE 3) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L _{EK} der Teilflächen gemäß DIN 45691		
Teilfläche	L _{EK} in dB(A) pro m ² tags	L _{EK} in dB(A) pro m ² nachts
GE 2	60	45
GE 3	55	40

Die Prüfung auf Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

3. Maß der baulichen Nutzung

- Maximale Gebäudehöhe
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE eine Höhe von 9,00 m als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Bezugsebene für die Höhenmessung ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Die nach § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. überschritten werden.

4. Bauweise

- Abweichende Bauweise
Im gesamten Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Ausschluss von Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers

- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Regenwassers auf dem privaten Grundstück durch bauliche oder technische Maßnahmen und unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV vorgeschrieben. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beesten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, den 13.09.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2021 im Amtsblatt Nr. 22/2021 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2021 in Kraft getreten.

Beesten, den 30.09.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Beesten, den (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

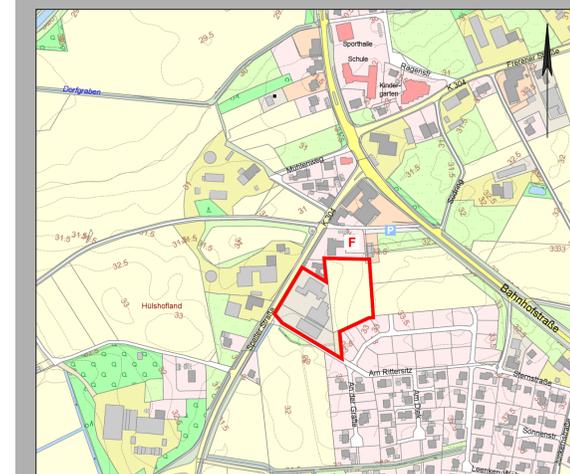
HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Untere Denkmalschutzbehörde (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- Unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage und der ländlichen Verhältnisse vor Ort sind Geruchshäufigkeiten von mehr als 25 % der Jahresstunden in Teilbereichen unmittelbar entlang der Speller Straße als Vorbelastung hinzunehmen.
- Von der Kreisstraße 304 und der Landesstraße 57 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße dauernd freizuhalten.
- Das Herrichten der Plangebietesfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode abzuschließen.
- Bei Umbauarbeiten an Fassaden und Dächern von vorhandenen Gebäuden sind vor Beginn der Arbeiten die betroffenen Bauteile von einer fachkundigen Person auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu untersuchen. Bei Befund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
- Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße Teil I“ der Gemeinde Beesten, rechtswirksam seit dem 31.01.2020, auf den Flächen außer Kraft, die von diesem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ überplant wurden (Flurstück 653).
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Markt 1, - Baumt - während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemeinde Beesten Samtgemeinde Freren - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet östlich der Speller Straße"



Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt+Stadtplaner

Übersichtsplan M: 1:5.000

Datum: 28.07.2021

Verfahrensschritt: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Planverfasser
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Beesten aufgestellt von:
Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger
49008 Osnabrück, Am Sonnenbach 16, Fon: +49(0)541 5891188, Fax: +49(0)541 5891183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de
i. A. gez. Großpietsch
i. A. Dipl.-Ing. K. Großpietsch
Architekt+Stadtplaner

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 : 11
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Vervielfältigung für nichtvermessungswirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 03.03.2021). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Originalkarte ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 02.11.2021 (LS) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Lingen
i. A. gez. W. Martin

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Beesten diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet östlich der Speller Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Beesten, den 13.09.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 15.02.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet östlich der Speller Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Beesten, den 16.02.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.02.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes und der Kurzerläuterung vom 24.02.2021 bis 25.03.2021 durchgeführt.

Beesten, den 26.03.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Beesten, den 16.02.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.05.2021 bis 28.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beesten, den 29.06.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beesten, den 19.05.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beesten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, den 13.09.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2021 im Amtsblatt Nr. 22/2021 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2021 in Kraft getreten.

Beesten, den 30.09.2021 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung - nicht - geltend gemacht worden.

Beesten, den (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister