

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. 22 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 08.11.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Am Bahnhof - Teil II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Beesten aufgestellt von der:

SWECO Mepenco GmbH Meppener Straße 104 49808 Lingen (Ems) gez. Großpietsch i. A. Großpietsch

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.11.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes und der Kurzerläuterung vom 21.11.2016 bis 21.12.2016 durchgeführt.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch 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 09.11.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch 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 13.03.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 15.10.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister

Erneute formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch 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 10.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, den 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister

Bekanntmachung

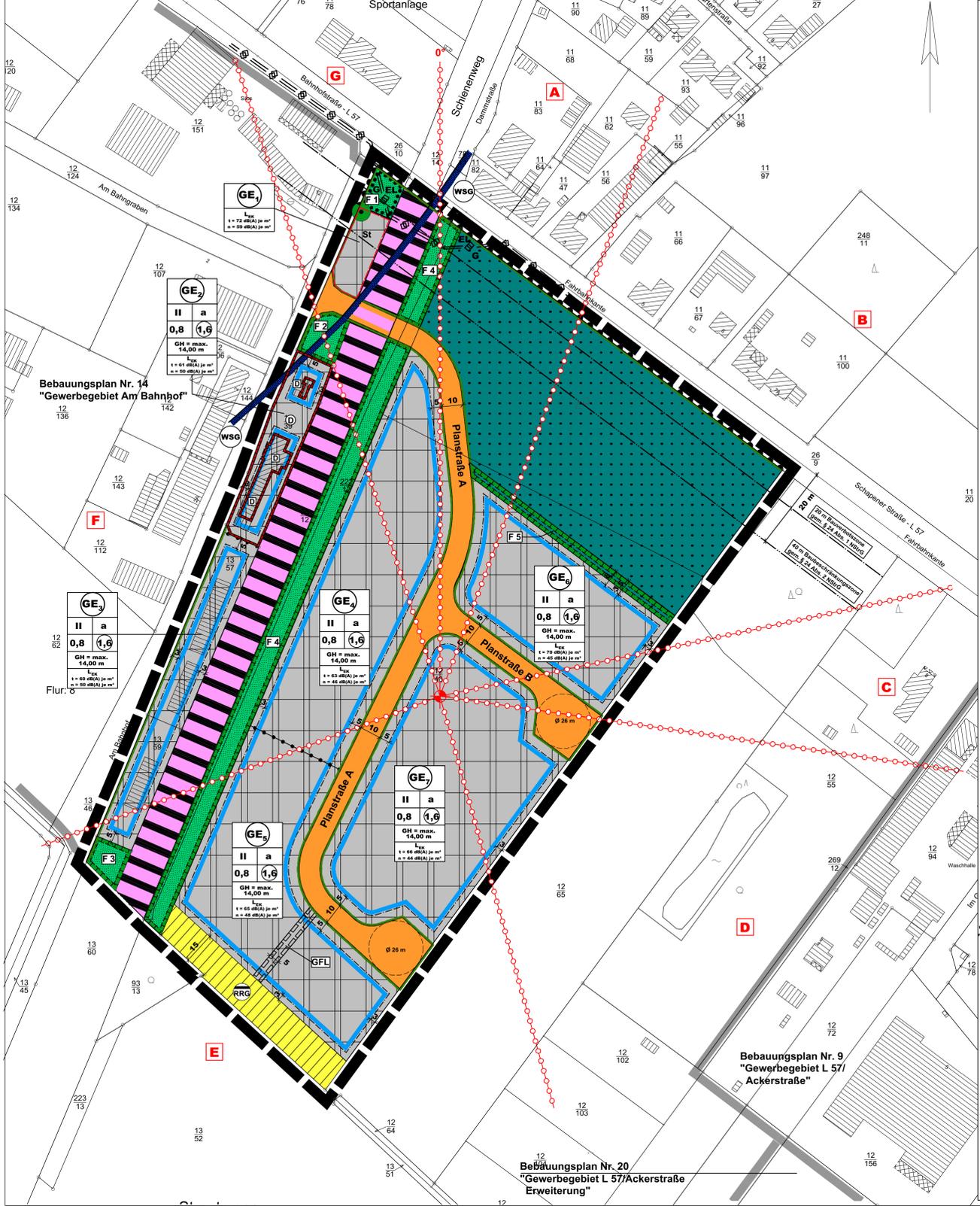
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2019 im Amtsblatt Nr. 2/2019 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Beesten, den 15.01.2019 Siegel gez. Achteresch 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 10.12.2018 Siegel gez. Achteresch Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

GE1 Gewerbegebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche z.B. GE2 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. 14,00 m

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

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

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

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

RRG Regenwasserrückhaltegraben

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch Erdgasdruckrohrleitung Elektroleitung

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

Grünflächen - öffentlich (Zweckbestimmung; siehe zugeordnete Festsetzungen)

Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Erhaltung: Bäume Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Fläche für Minimierungsmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.1) Fläche für Minimierungsmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.2) Fläche für Minimierungsmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.3) Fläche für Minimierungsmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.4) Fläche für Minimierungsmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.5)

Sonstige Planzeichen

Emissionskontingente Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Stelplätze Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Beesten (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.1) Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu den Emissionskontingenten in den Teilgebieten des Gewerbegebietes (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Stelplätze Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Beesten (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.1) Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu den Emissionskontingenten in den Teilgebieten des Gewerbegebietes (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2) Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu den Emissionskontingenten mit Bezeichnung (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2) 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

1.1 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

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE) Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen - Nr. 3: Vergnügungststätten (z. B. Nachtclubs, Sexkinos, Diskotheken und Spielhallen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 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 beauftragten Sachverständigen nachgewiesen ist, dass der ermittelte Sicherheitszustand 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 Immissionen

2.1 Emissionskontingente (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_EK nach DIN 45691 je m² weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Table with 4 columns: Emissionskontingente tags und nachts in db(A), GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7.

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

2.2 Richtungssektoren Für die in den im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis G liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_EK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Table with 4 columns: Richtungssektor, Sektor, L_EK,tags in db(A), L_EK,nachts in db(A). Rows for Sektor A through G.

Die Prüfung auf Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k L_EK,j durch L_EK,j+k zu ersetzen ist.

2.3 Sonderfallregelungen Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximale Gebäudehöhe Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE eine Höhe von 14,00 m als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Bezugsgeme für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen anordenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgründe. 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

4.1 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. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Ausschluss von bestimmter Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen und Überschreitung von Baugrenzen Im Gewerbegebiet GE 6 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlich, innerhalb der Waldfläche angrenzenden Fläche E 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Anlage von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen unzulässig. Das Überschreiten der Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist ebenfalls nicht zulässig.

6. Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers

6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das unversickernde Oberflächenwasser von Dachflächen auf den Gewerbegrundstücken der Versickerung zuzuführen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

7.1 Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Teilgebiet GE 5 des Gewerbegebietes wird eine 5,00 m breite Vegetfläche von der Planstraße A zur Fläche für die Beseitigung von Abwasser, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltegraben mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Führung und Wartung eines unterirdischen Regenwasserkanals zugunsten der Gemeinde Beesten festgesetzt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Auf der mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern nach § 9 Abs. 25 b BauGB ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind zulässig. 8.2 Auf der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Die Rasenfläche ist mit Sträuchern flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula). 8.3 Die mit F3 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der Sukzession zu überlassen. An geeigneten Stellen ist eine 3 m Breite Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa). 8.4 Die mit F4 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind der Sukzession zu überlassen. An geeigneten Stellen ist eine 3 m Breite Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa). 8.5 Die mit F5 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist als artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Mahd erfolgt im Einjahresrhythmus, mit Mahdgutabfuhr. An der Südseite des als Fläche für die Forstwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Bereichs ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna). 8.6 Die als RRG gekennzeichnete Fläche für die Beseitigung von Abwasser (Regenwasserrückhaltegraben) ist naturnah anzulegen. An geeigneten Stellen sind standortheimische Laubgehölze, wie zum Beispiel Weiden und Schwarzern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

8.6 Die als RRG gekennzeichnete Fläche für die Beseitigung von Abwasser (Regenwasserrückhaltegraben) ist naturnah anzulegen. An geeigneten Stellen sind standortheimische Laubgehölze, wie zum Beispiel Weiden und Schwarzern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbaubeschränkungen entlang der L 57 (Schapener Straße) gem. § 24 NStrG

Denkmalgruppe im Verzeichnis des Landes Niedersachsen

Bahnstrecke Rheine - Quakenbrück Fläche für den überörtlichen Verkehr (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) - Bahnanlagen als Ziel der Raumordnung - (gem. LRÖP Abschnitt 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2 und gem. RROP 2010 Abschnitt 4.3 Ziffer 01 Satz 1)

Sicherung großräumiger Wasservorkommen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Wasserschutzgebiet

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung.

Project information box including LGLN logo, Landkreis Emsland, Gemeinde Beesten, Maßstab 1:1000, and contact details for SWECO Mepenco GmbH.

HINWEISE

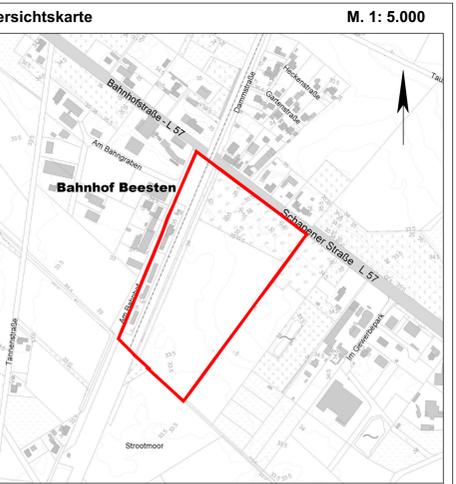
Für diesen Bebauungsplan gelten:

- 1. 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.
2. Aus Gründen des denkmaltreuehaltigen Umgebungscharakters (§ 8 NDSchG) können im Einzelfall die denkmaltreuehaltigen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen.
3. Jegliche Baumaßnahmen an und im Nahbereich der drei Baudenkmal sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei der weiteren Planung frühzeitig einzubeziehen.
4. Die Landwirtschaftsminister Niedersachsens weist darauf hin, dass im Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.
5. Von der Landstraße 57 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
6. Die Verwertung der Plangebietfläche 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 aufzuschieben.
7. Bei Umbauarbeiten an Fassaden und Dächern von vorhandenen Gebäuden sind vor Beginn der Arbeiten die betroffenen Bauteile von einer fachkundigen Person auf Gebäudeträger und Fließendungen zu untersuchen. Bei Befund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
8. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei event. Tiefbauarbeiten auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen.
9. 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.
10. Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, im Baumt, Markt 1, im 1. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN (es gelten in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Übersichtskarte M: 1:5000



Gemeinde Beesten Landkreis Emsland

Project details box including Bauvorhaben, Datum, Maßstab, Planstand, and contact information for SWECO Mepenco GmbH.