



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

- WA** allgemeines Wohngebiet
- WA 2 W** nicht überbaubare Grundstücksfläche
- WA 2 W** überbaubare Grundstücksfläche
- WA 2 W** höchstzulässige Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.4)

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

- I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)
- SH** max. Höhe Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
- GH** max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Sonstige Planzeichen

- offene Bauweise** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Stellfläche für Abfallbehälter**
- F+R**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünflächen - öffentlich Zweckbestimmung siehe zugeordneten Festsetzungen
 - Rasenfläche
- LSW** Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III** Lärmpegelbereich III < 65 dB(A) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.6)
- LPB IV** Lärmpegelbereich IV < 70 dB(A) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.6)
- Sichtdreieck mit Schenkellängen**
- 39 m** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- angrenzende Bebauungspläne (Hinweis)**
- geplante Grundstücksgrenze mit Flächengröße (Hinweis)**
- geplante Regenwasserleitung (Hinweis)**

Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet östlich der Speller Straße"

Bebauungsplan Nr. 26 "Zw. Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I"

Bebauungsplan Nr. 21 "Östl. der Speller Straße - Teil II"

Bebauungsplan Nr. 15 "Östl. der Speller Straße - Teil I"

Bebauungsplan Nr. 12 "Westl. der Speller Straße - Teil I"

Bebauungsplan Nr. 4 "Flur 11"

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Beesten diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II" beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II" mit örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,50 m nicht überschreiten.

1.2 Gebäudehöhe (GH)
Die maximale Gebäudehöhe (gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First, in der Mitte der Gebäude) darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) 9,00 m nicht überschreiten.

1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.5 Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
In Kellergeschossen sind Wohnungen nicht zulässig.

1.6 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärmpiegel $L_{p,eq}$ < 65 dB
Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpiegel $L_{p,eq}$ < 70 dB

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Balkone im 1. OG nicht ohne schallschirmende Maßnahmen zulässig. Eine abschirmende Wirkung wird z.B. durch eine geeignete Ausrichtung der Gebäude erreicht, in deren Schallschatten Außenwohnbereiche angelegt werden können.

2. Fläche für besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2.1 Lärmschutzwahl 1
Auf der mit **LSW 1** gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwahl zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung aufgrund von Verkehrslärmeinwirkungen mit folgenden Anforderungen zu errichten:
Entlang der Bahnhofstraße (L 57) muss der Wall eine Höhe von $h = 4,50$ m parallel zur Straßenachse der L 57, ein Neigungsverhältnis beidseitig 1 : 1,5 und eine Kronenbreite von 0,50 m aufweisen.
Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotszone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen der Gemeinde Beesten wiederholt erteilten Ausnahmegenehmigung vom 30.12.2021, Az.: 1-1162/304/2021 L 57-65-0.181-5.238.

2.2 Lärmschutzwahl 2
Auf der mit **LSW 2** gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,5 m über Grundniveau des Parkplatzes, einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 und einer Kronenbreite von 0,5 m im Bereich vor dem Parkplatz entlang der Straße Südung zu erstellen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebengebäuden
Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und Baugrenze (= Bauflucht) nicht zulässig.

4. Oberflächenentwässerung

4.1 Versickerung auf privaten Flächen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern. 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 Versäuerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

5. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

5.1 Überschreiten der Baugrenzen
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Dachausbildung

1.1 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt $DN = 20^\circ - 46^\circ$. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Max. Höhe der Einfriedungen
Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze (= Bauflucht) nur maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStRG entlang der L 57

- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStRG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

- 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStRG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergehen Baugenehmigungen mit nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

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)

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 27.01.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, den 27.01.2022 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2022 im Amtsblatt Nr. 9/2022 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2022 in Kraft getreten.

Beesten, den 15.02.2022 (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 24.01.2022 (Siegel) gez. Achtersch
Bürgermeister

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 (§ 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.
2. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass im Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.
3. Von der Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
4. Von der Kreisstraße 304 (Speller Straße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Landesstraße dauernd freizuhalten.
6. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich in dem benachbarten emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben Bestandsschutz zukommt. Gemäß der GIRL sind in diesem Fall im allgemeinen Wohngebiet (WA) höhere Geruchsbelastungen hinzunehmen als die maximal zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes sind daher höhere Geruchsbelastungen hinzunehmen. (siehe Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G19030/1/01, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 30.09.2019, ergänzt am 03.02.2021).
7. Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen 01. März - 30. August.
8. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober - Ende Februar auszuführen.
9. Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen/Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwinterte Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.
10. Bei Arbeiten am Bestandsgebäude (Schuppen) sind die betreffenden Bauteile auf Fledermäuse- bzw. Brutvogelbesatz zu überprüfen. Bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde durchzuführen.
11. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die 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. 28 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II" überplant wurden (Flurstücke 633 und 638 jeweils teilweise).
12. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Baumt, Markt 1, 49832 Freren, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemeinde Beesten
Samtgemeinde Freren - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 28
mit örtlichen Bauvorschriften
"Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil II"
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB

Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch, Architekt+Stadtplaner
Übersichtsplan M: 1:5.000
Datum: 24.01.2022
Verfahrensschritt: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Beesten aufgestellt von:

Krüger Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. Hans-Michael Krüger
Lingen, den 24.01.2022

48838 Lingen (Emsl.) im Grundst. 3, Fon: +49(0)591 90108 88, 49088 Osnabrück, Am Sonnenbach 16, Fon: +49(0)541 589193, Fax: +49(0)541 589193, krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch
Architekt+Stadtplaner