



**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**

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

© 2022 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 Verwertung für nichtzweckgebundene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.11.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Im Auftrag (Dienstsiegel)

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

es gelten:

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

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStRG entlang der K 304 (Speller Straße)

12 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 6 NStRG (in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßenverkehr des Landkreises Emsland)

**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)
  - 0,3** Geschossflächenzahl (GFZ)
  - SH** max. Höhe Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
  - GH** max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- o** offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - ED** Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- o** Straßenverkehrsflächen
  - o** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - o** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- o** Grünflächen - öffentlich Zweckbestimmung: siehe zugeordneten Festsetzungen
  - RStr.** Räumstreifen

- Fläche für Versorgungsanlagen und für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)**
- o** Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation
  - o** Fläche für die Beseitigung von Abwasser Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- Sonstige Planzeichen**
- o** Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - LSW** Lärmschutzwand mit Höhe (h) der Oberkante über Grund (OKG) (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.3)
  - LPB III** Lärmpegelbereich III < 65 dB(A) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
  - LPB IV** Lärmpegelbereich IV < 70 dB(A) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
  - o** Bereich in dem schalldämmte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume erforderlich sind (siehe Nr. 2.2 textl. Festsetzungen)
  - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - o** angrenzende Bebauungspläne (Hinweis)
  - o** geplante Grundstücksgrenze mit Flächengröße (Hinweis)

**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 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.
- 1.4 Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**  
In Kellergeschossen sind Wohnungen nicht zulässig.

**2. Festsetzungen zur Lärmvorsorge vor Verkehrslärmwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**2.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109**  
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen 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 Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
<b>Zeile</b>	<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_{a, in dB}</math></b>
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 Außenlärmpegel 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.

**2.2 Bereich in dem schalldämmte Lüftungen für Wohnräume erforderlich sind**  
Im blau schraffierten Bereich sind vorwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ können derartige Wohnräume auf der zur Speller Straße vollständig abgewandten Gebäuseite angeordnet werden.

**2.3 Besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
Auf der mit LSW gekennzeichneten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der vorhandene Erdwall entlang der Speller Straße mit seiner Höhe von 3,80 m über Grund zu erhalten und L-förmig, entlang der südlichen Plangebietsgrenze um 46 m mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über Grund zu verlängern. Abweichungen von den v. 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 Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (= Bauflucht) nicht zulässig. Beidseitig des Fuß- und Radweges sind Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einem Abstand von bis zu 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

- 4.1 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken**  
Auf den privaten Grundstücken sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen.
- |                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Pflanzliste Laubbaum:</b>   | <b>Pflanzliste Laubstrauch:</b>     |
| Acer platanoides (Spitzahorn)  | Carpinus betulus (Hainbuche)        |
| Alnus glutinosa (Schwarzerle)  | Corylus avellana (Haselnuss)        |
| Betula pendula (Sandbirke)     | Crataegus monogyna (Weißdorn)       |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)     | Rosa canina (Hundsrose)             |
| Quercus petraea (Traubeneiche) | Salix caprea (Salweide)             |
| Quercus robur (Stieleiche)     | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)   |                                     |

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Bäume als Hochstamm: 10 - 12 cm Stammumfang; Sträucher: 60 - 100 cm Höhe

**5. Oberflächenentwässerung**

**5.1 Versickerung auf privaten Flächen**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 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 versickernde Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versickerung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleiben unberührt.

**6. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB**

**6.1 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 Abs. 3 NBauO)**

**1. Dachausbildung**

**1.1 Dachneigung**  
Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt DN = 20° - 46°. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

**2. Einfriedungen**

**2.1 Maximale Höhe der Einfriedungen**  
Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (= Bauflucht) nur maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

**3. Vorgärten**

**3.1 Gärtnerbische Gestaltung**  
Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

**4. Baugrundstücke**

**4.1 Steinbeete und Folienabdeckungen**  
Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen - außer im Vorgarten - nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 45 % der Baugrundstücksfläche. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 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 ... als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, den (Siegel) ..... Bürgermeister

**Bekanntmachung**

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

Beesten, den (Siegel) ..... 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) ..... Bürgermeister

**HINWEISE**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Denkmalschutz**  
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 Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- Geruchsimmissionen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet gelegentlich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können, als Vorbelastung hinzunehmen sind.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Beesten oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
- Lärmimmissionen**  
Von der Kreisstraße 304 (Speller Straße) und der Landesstraße 57 (Bahnhofstraße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaustat keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Herrichten des Baufeldes**  
Zur Vermeidung einer Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG hat die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschneiden des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten zu erfolgen, d. h. nicht zwischen 01. März und 31. Juli. Wenn ein Einhalten der Baueilenbeschränkung nicht möglich ist, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Baufeldräumung die geplante Baufäche durch Fachpersonal auf Brutplätze abzusuchen. Sofern dabei keine Brutplätze festgestellt werden, ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- Gehölzrodungs- und Baumfällarbeiten**  
Gehölzrodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen, gemäß § 39 BNatSchG.  
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 überwinternde 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. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.
- Vorschriften**  
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. 30 mit örtlichen Bauvorschriften "Östlich der Speller Straße - Teil III"**



Planbearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch Architekt+Stadtplaner	Übersichtsplan M. 1: 5.000	Datum: 10.12.2024	Verfahrensschritt: Vorentwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur formalen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
---	-------------------------------	----------------------	--

**Planverfasser**

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Beesten aufgestellt von:

Kröger  
Landschaftsarchitekten  
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Kröger  
Lingen, den

i. A. Dipl.-Ing. K. Großpietsch  
Architekt+Stadtplaner