

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Beesten diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beesten, den 20.01.2020 (Siegel) gez. Achteresch Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 26 "Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße - Teil I" mit örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beesten, den 16.10.2019 (Siegel) gez. Achteresch Bürgermeister

Planverfasser

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

SWECO Meppener Straße 104 49808 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), den 19.09.2019 gez. Großpietsch i. A. Großpietsch

im Einvernehmen mit der Gemeinde Beesten Beesten, den 23.09.2019 (Siegel) gez. Achteresch Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Beesten hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beesten, den 26.11.2019 (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 16.10.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beesten, den 16.10.2019 (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 20.01.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beesten, den 20.01.2020 (Siegel) gez. Achteresch Bürgermeister

Bekanntmachung

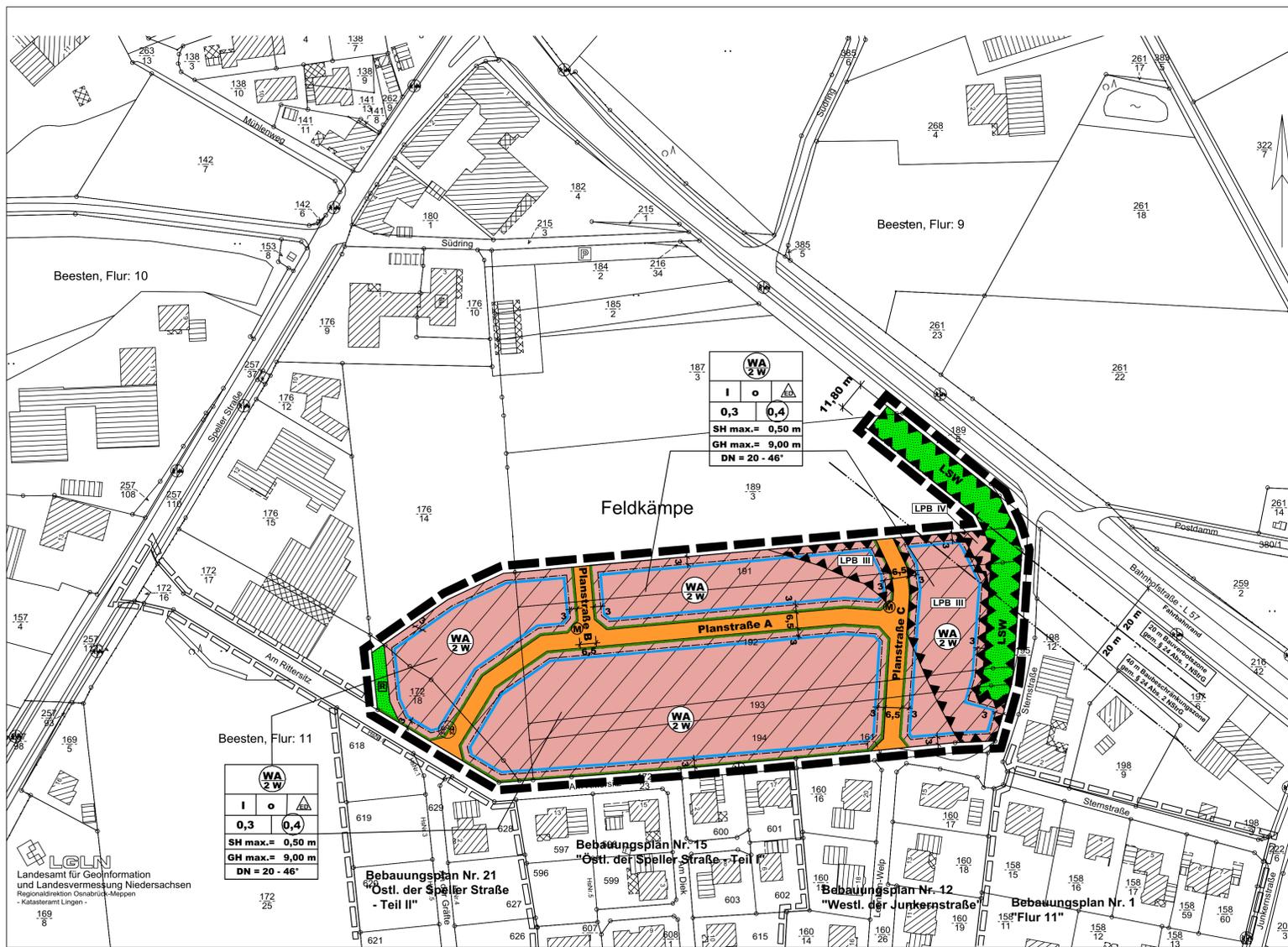
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2020 im Amtsblatt Nr. 2/2020 für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2020 in Kraft getreten.

Beesten, den 31.01.2020 (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 (Siegel) gez. Achteresch Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

- WA: allgemeines Wohngebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche
WA 2 W: überbaubare Grundstücksfläche
ED: offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Verkehrsfächen: Straßenverkehrsflächen

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

- II: Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
0,3: Grundflächenzahl (GRZ)
0,4: Geschossflächenzahl (GFZ)
SH: max. Höhe Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1)
GH: max. Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)
Grünflächen: Grünflächen - öffentlich Zweckbestimmung siehe zugeordneten Festsetzungen
R: Rasenfläche

Sonstige Planzeichen

- LSW: Lärmschutzwall (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)
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)
Grenzlinie: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
angrenzende Bebauungspläne (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 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 Gartenbaubetriebe,
- 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 Lp <= 65 dB
Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpiegel Lp < 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 in 1. OG nicht ohne schallabschirmende 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 Lärmschutzwall Auf der mit LSW gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall 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 Straßenseite der L 57, ein Neigungsverhältnis beidseitig 1 : 1,5 und eine Kronenbreite von 0,50 m aufweisen. Vom Knotenpunkt Bahnhofstraße/Sternstraße kann die Lärmschutzanlage bis zu ihrem südlichen Endpunkt auf h = 3,50 m abfallen. Für die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 57 innerhalb der 20 m Bauverbotzone gelten die Bestimmungen und Auflagen der von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen der Gemeinde Beesten wiederholt erteilten Ausnahme genehmigung vom 05.11.2019, Az.: 1-1162/231/19 L 57-65-0.215-5, 196.

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 vorderen Grundstücksgrenze und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) nicht zulässig.

4. Oberflächenentwässerung

4.1 Versicherung auf privaten Flächen Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 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 Versicherung ist zulässig. Die Vorschriften des § 8 NWVG zur Versagung 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° - 46°. 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 Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze) nur maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter den Rufnummern (05931) 44-4039 und (05931) 44-4041 zu erreichen. 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).
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 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. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich in dem benachbarten emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben Bestandsschutz zukommt. Gemäß der GfRL sind in diesem Fall im allgemeinen Wohngebiet (WA) höhere Geruchsbelastigungen hinzunehmen als die maximal zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden. Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind daher höhere Geruchsbelastigungen hinzunehmen. (siehe Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G19030./01, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 30.09.2019 und Stellungnahme zur geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 26, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen (Ems), 09.12.2019)
6. 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 - 31. Juli.
7. 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.
8. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BnatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
9. Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen Gehölz bewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.
10. 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.

11. 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.

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)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStRG entlang der L 57

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

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

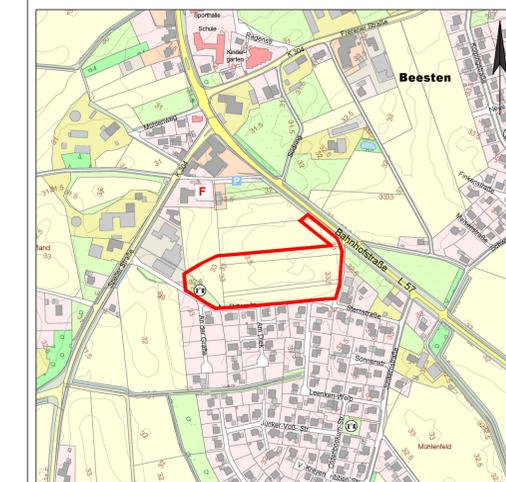
- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten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

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

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

- 1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 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.

Übersichtskarte M. 1: 5.000



Gemeinde Beesten Landkreis Emsland

Project information box including: Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 26 mit örtlichen Bauvorschriften; Datum: 27.12.2019; Maßstab: 1:1.000; Planstand: ; Satzungsbeschluss; Planverfasser: SWECO; Projektteilgung: K. Großpietsch; Bearb.: Gp; CAD-Bearb.: K. Großpietsch; geprüft: Gp; Projekt-Nr.: 0310LNG-19-032; Projekt-Dat.: 03.02.2020/19-032; Beesten_S_Plan_Nr_26020_Planverfasser/Verzeichnisse/Plan_Nr_26