



Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planzeichenerklärung

Bestandsangaben

vordr. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

BMZ 6,0 Baumassenzahl
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
maximale Höhe baulicher Anlagen 20 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

- Abstandsfläche für Bauverbotszone gem. §9 Abs. 1 FStiG, BAB A 31, b = 20,0 m
- Abstandsfläche für Baubeschränkungzone gem. §9 Abs. 2 FStiG, BAB A 31, b = 40,0 m
- Trennung der Teilbereiche nach Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 nachts > 50 dB(A): schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 tags > 65 dB(A): Ausschluss von Außenwohnbereichen
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Pegelwerte in dB(A) 70 < V <= 75
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Pegelwerte in dB(A) 75 < V1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Plangröße: 75 x 79,4 cm

Textliche Festsetzungen:

1. **GI - Industriegebiet** (§ 9 BauNVO): dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind:
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Taxisellen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. **Gewerbelärmkontingenzierung**: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK in dB(A) pro m² tags	LEK in dB(A) pro m² nachts
TF 5	50	50
TF 6	68	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Spezialfestsetzungen: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspiegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seitlichen Ergüsse der TA Lärm zulässig sind.

3. **Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109**: In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V und VI sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. RW_{res}) durch die Außenwände (Wandwiel, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V
Außenräume von Wohnungen, Untersträume u. a.: erf. RW_{res} = 45 dB
Büroräume u. a.: erf. RW_{res} = 40 dB

Lärmpegelbereich VI
Außenräume von Wohnungen, Untersträume u. a.: erf. RW_{res} = 50 dB
Büroräume u. a.: erf. RW_{res} = 45 dB

Schallschutz von Schlafräumen
Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes mit einem Beurteilungspiegel von nachts > 50 dB(A) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann auf schalldämmte Lüftungssysteme mit entsprechendem Einzelschweiss für gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Räume verzichtet werden.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereich)
Im Plangebiet sind im gekennzeichneten Bereich Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschützende Maßnahmen kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugrundeliegenden Gebäude auf den lärmlageenden Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzeinrichtungen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schallschützenden Orientierungswertes tags bewirken.

4. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen**: Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen befindlichen Laubbäume sind zu erhalten. Abglatzte Gehölze sind zu ersetzen. Dafür können folgende standortgerechte, heimische Gehölze vorselektiert werden:
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
Für diese Bäume gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 2x verpfändert, STU 10/12. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und für die ersten drei Jahre nach dem Pflanzen mittels einer geeigneten Baumerkerung zu stabilisieren. Im Bereich eines jeden Baumes ist eine Fläche im Radius von 2,5 m ab dem Stamm gemessen von jeglicher Verriegelung und Überbauung freizuhalten.

5. **Verankerung von Oberflächengewässern**: Des anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den betriebligen Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mäulen, Versickerungsbecken, Riggeln) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.

6. **Zu- und Abfahrtsverbote**: Eine unmittelbare Erschließung einzelner Parzellen zu der Bundesstraße 70 ist nicht zulässig.

7. **Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen** ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentraverse vor dem jeweiligen Grundstück.

8. Eventuell erforderliche Grundwassererhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassererzeugung wird aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch die im näheren Umfeld des Plangebietes befindlichen Altabwasserentlastungen abgesehen.

Örtliche Bauvorschriften:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Größe von 6 m² zugelassen. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs der angrenzenden Bundesstraße B 70 ausgeschlossen ist. Zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 70 ist ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel-, Blinklicht, Videos), elektronische Lichtwandler sowie Lichtwerbungen in graßen Farben (z.B. Neonlicht).

Nachrichtliche Hinweise:

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Sollen bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder vorgeschichtliche Bodenkunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenkunde und Fundstellen sind bis zum Abau 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4038 oder (05931) 44-4041.
3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, teilweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 FStiG dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfänge sowie für Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStiG).
5. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m - Baubeschränkungzone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaustrafers der B 70 erforderlich.
6. Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
7. Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße und der Auf- und Abfahrtsrampe der B 70 auf Privatgrund mit einer festen lockeren Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStiG und § 16 NBauO).

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 09.04.2013, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.08.2013, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" und der Begründungsentwurf nebst Anlagen haben vom 26.08.2013 bis 27.09.2013, (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 30.09.2013, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" nicht geltend gemacht worden.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" nicht geltend gemacht worden.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 09.04.2013, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2013, ortsüblich bekannt gemacht.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 18.02.2013, frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2013, über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde: Fresenburg, Gemarkung: Fresenburg, Flur: 9, Maßstab: 1:1000, Geschäftsjahr: 14 - 60/2013
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung © 2013
LGLN
Landschaftsplanung und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weichen inhaltlich von den baulichen Anlagen sowie Straßen, Wegen und Plätzen vollständig nach Stand vom 18.02.2013. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den _____ Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen RD Meppen - Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nördring 21 • 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den _____

Gemeinde Fresenburg
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 27

"Gewerbe- und Industriegebiet Fresenburg - Lathen"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Kartengrundlage: TK 25.000 Blatt B104 Lathen

- Urschrift -

Stand: September 2013

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nördring 21 • 49733 Haren/Ems