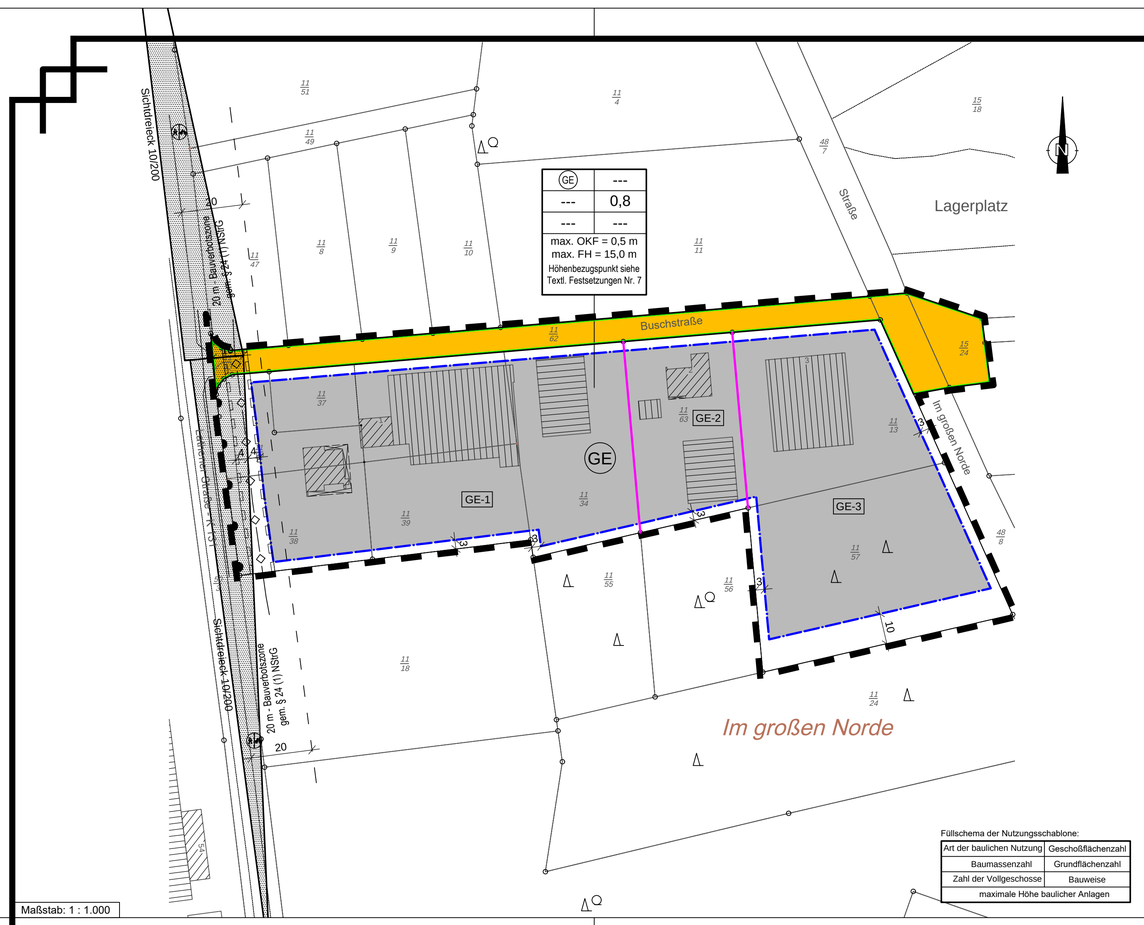


Hinweise:

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
2. **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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
3. **Emissionen Landwirtschaft**: Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
4. Von der **Kreisstraße 131** können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. **Wehrtechnische Dienststelle 91 - Schießplatz**: Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
6. **Deutsche Bahn AG:** Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird hingewiesen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fresenburg diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Buschstraße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am 03.05.2016 als Satzung beschlossen.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 04.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buschstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 06.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buschstraße", und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buschstraße" und der Begründungsentwurf nebst Anlagen haben vom 10.03.2016 bis 14.04.2016 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 03.05.2016 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 31 "Buschstraße" und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 "Buschstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 31 "Buschstraße" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buschstraße" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 – Grundflächenzahl
max. FH = 15,0 m – Firsthöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,5 m – maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gasleitung unterirdisch

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Sichtdreieck 10/200
Abrenzung der Flächen der Emissionskontingente
GE-1 – Bezeichnung der Flächen der Emissionskontingente
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen:

1. **GE - Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO): dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
   Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. **Gewerbelärmkontingentierung**: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 - bezogen auf je 1 m² der Fläche - weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
B-Plan Nr. 31, GE-1	65	50
B-Plan Nr. 31, GE-2	65	50
B-Plan Nr. 31, GE-3	65	50

   Diese Kontingente beziehen sich ausschließlich auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Außenbereich, Misch- und Wohngebiet außerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
   Sonderfallregelungen: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel 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. **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken, Rigolen) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.
4. **Zu- und Abfahrtsverbot:** Eine unmittelbare Erschließung einzelner Parzellen zu der Kreisstraße 131 (Lathener Straße) ist nicht zulässig.
5. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7) liegen.
6. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 B.auNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7), 15,00 m.
7. **Bezugspunkt** für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Buschstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
8. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:** Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Innerhalb dieser mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume angepflanzt und baulichen Anlagen errichtet werden.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Geschäftsnachweis
Maßstab: 1 : 1000 — L4 - 58/2014
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen

Gemeinde: Fresenburg
Gemarkung: Fresenburg
Flur: 9

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 11.02.2014).
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.

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Buschstraße" wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____ _____

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

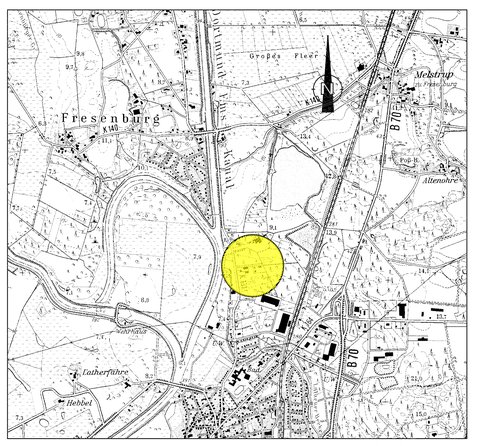
Die Öffentlichkeit ist am 03.04.2014 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2014 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fresenburg, den _____ _____ Bürgermeister

Gemeinde Fresenburg

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 31 "Buschstraße"



TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen

Stand: 03.05.2016

- Urschrift -

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