



Textliche Festsetzungen

- GE - Gewerbegebiet** (§8 BauNVO): dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- MI - Mischgebiet** (§ 6 BauNVO): dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Nutzungsbeschränkungen** (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet (GE) sowie im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) ist je Grundstück (Flurstück) höchstens ein Wohngebäude (Einzelhaus) mit höchstens einer Wohnung zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) sind in den Wohngebäuden Wohnungen zur Unterbringung von Saison-, Werks- oder Leiharbeitern nicht zulässig.
- Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel** Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
- Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher** (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 3.5 Verkaufsfächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.
- 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.
- Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 7), 12,00 m.
- Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.
- Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentraverse vor dem jeweiligen Grundstück.
- Emissionskontingente.** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	59	44
TF 2	66	51

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	59	44
TF 2	66	51

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

- Lärmschutz:** Zum Schutz einer geplanten Bebauung werden folgende textliche Festsetzungen festgesetzt:
 - Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, dB}$	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile $R'_{w, ges, eff. dB}$	
		Raumarten	Büro- und ähnliche Räume
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, dB}$	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile $R'_{w, ges, eff. dB}$	
		Raumarten	Büro- und ähnliche Räume
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

- Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Halkonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) östlich der K 131 auf die lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Hinweise

- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Von der Kreisstraße 131 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.
- 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 beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-2173 oder (05931) 44-6605. 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 Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrensprünge gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
- Die Bauflächenbereitstellungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unzugängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Fresenburg diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am 25.04.2023 als Satzung beschlossen.

Fresenburg, den 10.10.2023 -LS- gez. Führs
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" beschlossen.

Fresenburg, den 10.10.2023 -LS- gez. Führs
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Zuteilungskarte lfd. Flurbereinigungsverfahren Fresenburg-Düthe, Verf.-Nr. 2233, Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Niedersächsischen Amtes für regionale Landesentwicklung und der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGfLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen © 2019

Planunterlage erstellt von:
Auftragsnummer: 191476
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Fresenburg Flur: 13 (alt)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Zuteilungskarte und weist Gebäude der amtlichen Liegenschaftskarte, städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.11.2019). 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.

Dörpen, den 04.10.2023 -LS- ObVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Haarmann
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" wurde ausgearbeitet von: THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 25.04.2023 gez. Thomas Honnigfort

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

Die Öffentlichkeit ist am 22.08.2019 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Fresenburg, den 10.10.2023 -LS- gez. Führs
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Fresenburg, den 10.10.2023 -LS- gez. Führs
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Fresenburg, den 10.10.2023 -LS- gez. Führs
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2023 im Amtsblatt Nr. 31/2023 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Fresenburg, den 07.11.2023 -LS- gez. Führs
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Erweiterung Hafengebiet" nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

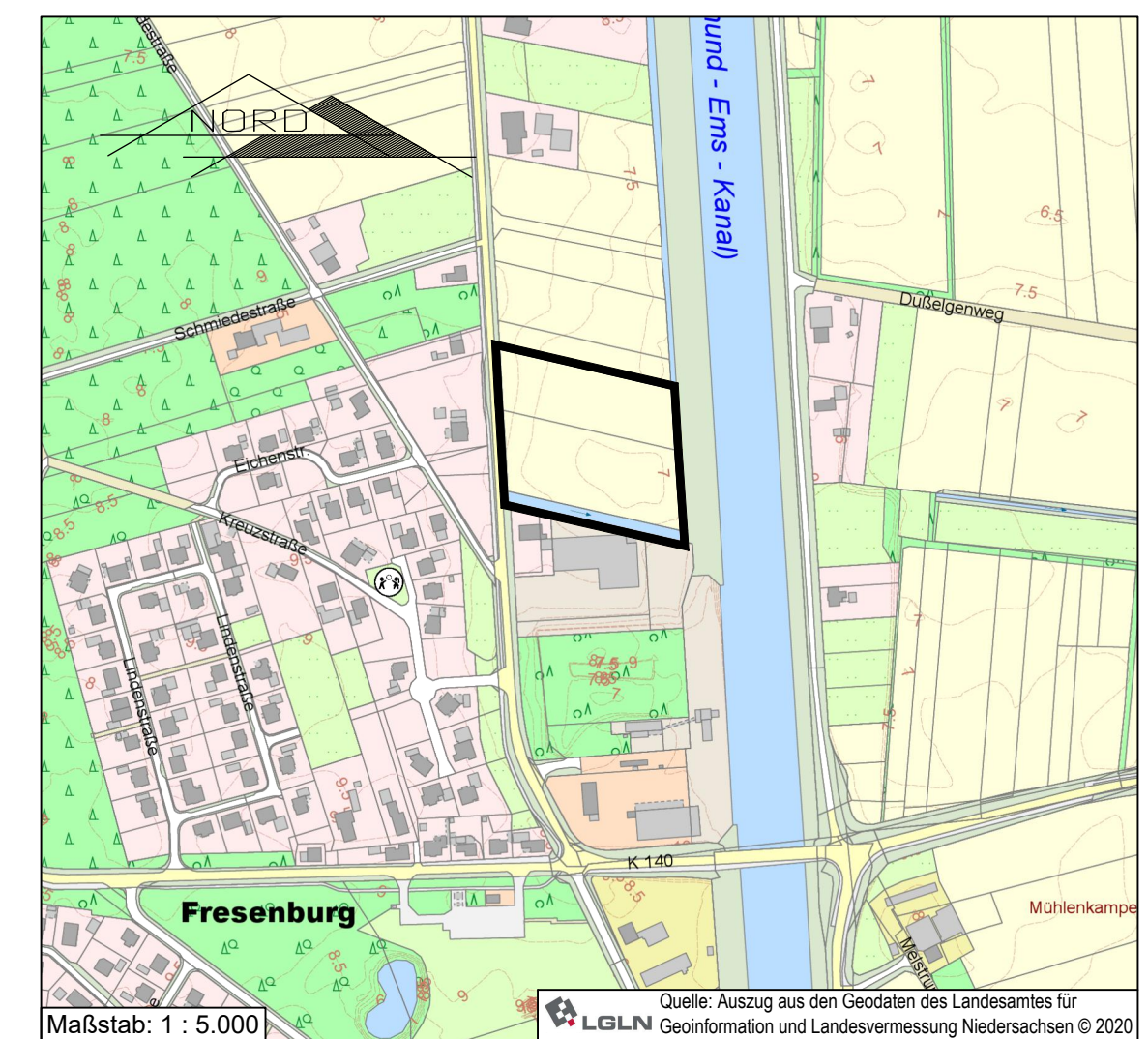
Fresenburg, den _____ Bürgermeister

Gemeinde Fresenburg
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 33

"Erweiterung Hafengebiet"

- Abschrift -



Stand: 25.04.2023

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement