

STADT FREREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Schulzentrum"

14. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Freren die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Schulzentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Freren, 20.08.2019

gez. Prekel
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz
Der Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z. B. **1,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z. B. **0,9** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baugrenze

g geschlossene Bauweise
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M verkehrsberuhigter Bereich
--- Straßenbegrenzungslinie

Gestalterische Festsetzungen

SD / WD Satteldach - Walmdach (örtliche Bauvorschriften)
30° - 45° Dachneigungsbereich (örtliche Bauvorschriften)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- LEK** Emissionskontingent Lärm (siehe textliche Festsetzung § 4)

Textliche Festsetzungen

Durch die nachstehenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen in Textform werden die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ergänzt bzw. aufgehoben. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

§ 1 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO:

§ 1.1 Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2, 3 bzw. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 1.2 Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 1.3 Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO innerhalb des MK 2 allgemein und innerhalb des MK 1 nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

§ 2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

§ 2.1 Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Goldstraße) liegen.

§ 2.2 In den MK- Gebieten muss die OKFF des Erdgeschosses mindestens in einem Punkt mit der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche übereinstimmen.

§ 3 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:

Eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist um max. ein Vollgeschoss zulässig, wenn die unter Nr. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird.

§ 4 Lärm - Emissionskontingente gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:

In den gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallimmissionen je qm Grundstücksfläche die in der Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente wurde bei freier Schallausbreitung und einer Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Emissionskontingent, für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes, addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung dieser Teilimmissionsituation zulässig.

Immissionspunkte IP	Fläche für Gemeinbedarf Altenwohnheim optional Pflegeheim (Nord)		Fläche für Gemeinbedarf Altenwohnheim optional Pflegeheim (Nord)		Fläche für Gemeinbedarf Altenwohnheim (Nord)		Kerngebiet Allgemeines Wohngebiet Fläche für Gemeinbedarf (West - Süd)		Mischgebiet (Süd - Ost)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Fläche 3: Kerngebiet (MK) Goldstraße	45	35	52	42	55	45	60	45	65	50

Örtliche Bauvorschriften (ÖB)

Die örtlichen Bauvorschriften bzw. gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen ein einheitliches Stadtbild zu erhalten und zu verwirklichen. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Für MK- Gebiete gilt:

- 1.1 Soweit in der Planzeichnung festgesetzt sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- und/oder Walmdächer mit der angegebenen Neigung zulässig. Eingeschossige Gebäudeteile und untergeordnete Dachflächen, z.B. Gauben, unterliegen keiner Festsetzung über Dachform und Dachneigung.
- 1.2 Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. § 12 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- 1.3 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 2/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtfläche zum Walmgrat) einhalten.
- 1.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) darf auf 3/4 der Traufhöhe die Höhe von 8,5 m über OKFF des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Hinweise

Nr. 1 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstücken sind bis zum Ablauf von vier 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.

IP 26 Immissionspunkte gemäß schalltechnischen Bericht Nr. LL2877.1/01 vom 06.02.2006

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 20.08.2019

gez. Prekel
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz
Der Stadtdirektor

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2, 49832 Freren

i.A. gez. Thiemann
Planverfasser

Freren, 20.08.2019

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Freren, 20.08.2019

gez. Prekel
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz
Der Stadtdirektor

Die Bebauungsplanänderung hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2019 bis 29.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Bebauungsplanänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, 20.08.2019

gez. Prekel
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz
Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 20.08.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 20.08.2019

gez. Prekel
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz
Der Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.08.2019 im Amtsblatt Nr. 19/2019 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Diese Bebauungsplanänderung ist damit am 30.08.2019 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 30.08.2019

gez. Prekel
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Ritz
Der Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Freren, _____

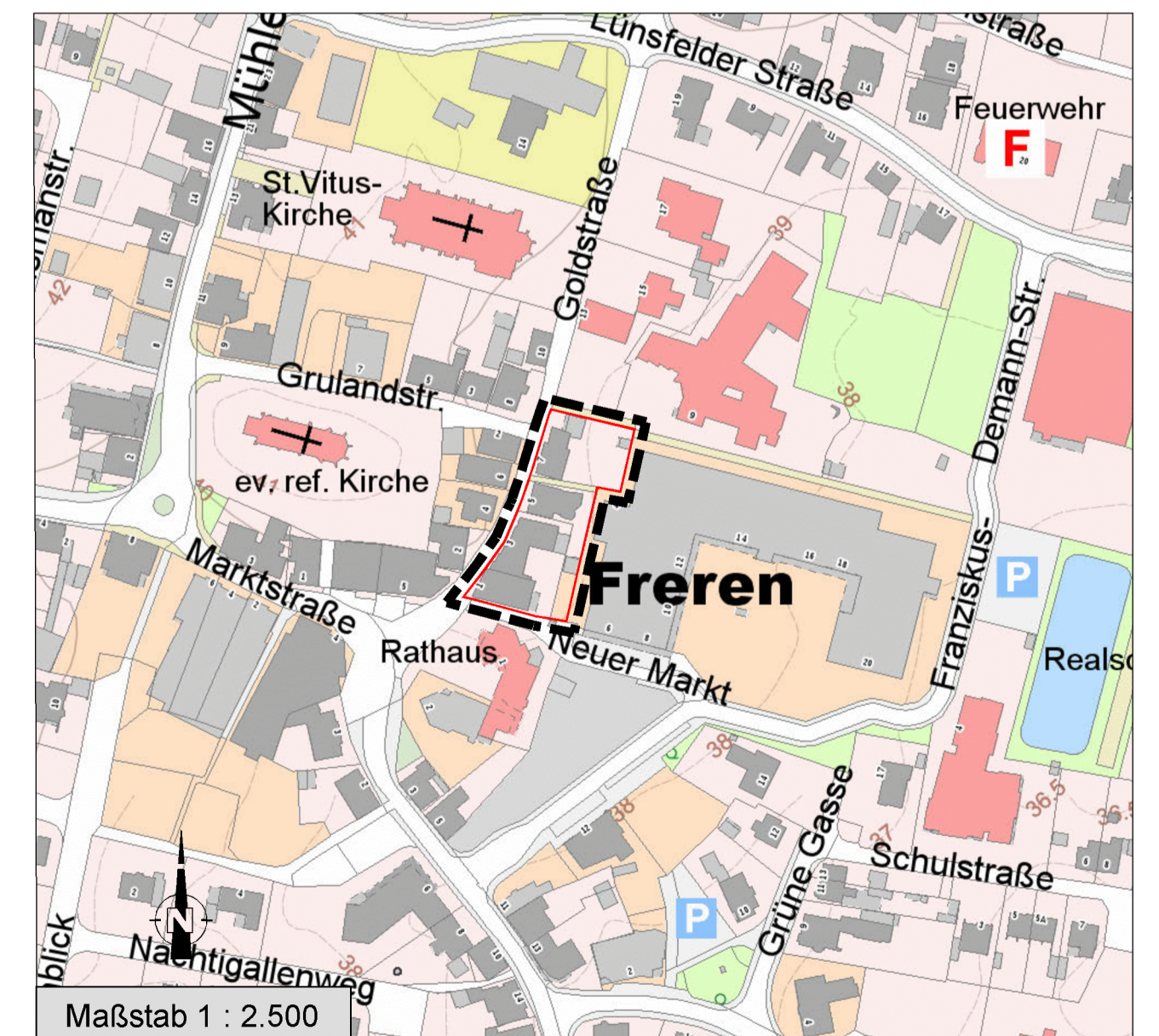
Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

STADT FREREN Samtgemeinde Freren

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Schulzentrum"

14. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5) 1:5.000