



Stadt Freren
Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung
"Südlich der Internatstraße"
 (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Freren diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Südlich der Internatstraße", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Freren, 09.12.2021 gez. Prekel (Siegel) gez. Ritz
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl
 0,7 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 Baugrenze
 Baulinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 Zweckbestimmung -Elektrizität-

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen (TF)

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut 3,5 m und die der zweigeschossigen Gebäude 6,0 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, maximal 9,0 m betragen.
- Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. der Baulinie sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
 Im Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.
- Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
 Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 "Südlich der Internatstraße" außer Kraft. Die Satzung zum Ursprungsbebauungsplan vom 14. März 1967 sowie die Satzung über die Baugestaltung vom 14. März 1967 nebst Änderung vom 14. März 1972 treten für den Änderungsbereich ebenfalls außer Kraft.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

- Dachneigung**
 Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.
- Einfriedungen**
 Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze / Baulinie (Baufucht) nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.
- Oberflächenwasser**
 Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen.

Hinweise

- Bodenfunde**
 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).
 Telefon- Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0
- Umgang mit Kampfmitteln**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).
- Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn**
 In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.
- Flugplatz/Flugbetrieb**
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.
- Zugrunde liegende Vorschriften**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Freren, Markt 1 in 49832 Freren, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 01.10.2021 gez. Prekel (Siegel) gez. Ritz
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Südlich der Internatstraße" wurde ausgearbeitet von der:

planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grafenstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05902 503702-0 • Fax: 05902 503702-33

Freren, 02.09.2021 i.A. gez. Thiemann
 Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung 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 betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Freren, 12.11.2021 gez. Prekel (Siegel) gez. Ritz
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2021 beteiligt.

Freren, 01.10.2021 gez. Prekel (Siegel) gez. Ritz
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 09.12.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 09.12.2021 gez. Prekel (Siegel) gez. Ritz
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2021 im Amtsblatt Nr. 28/2021 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 15.12.2021 gez. Prekel (Siegel) gez. Ritz
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

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

Freren, _____ Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland
 Gemeinde : Freren, Stadt
 Gemarkung : Freren
 Flur : 29
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Antragsbuch Nr.: L4-119/2021
 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 03.06.2021). 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.

Lingen (Ems), den 29.12.2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 -Katasteramt Lingen-

Im Auftrage (DienstSiegel)
 gez. Brümmer

