



Stadt Freren
Bebauungsplan Nr. 41
"Nördlich der Ostwier Straße - Teil II"

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 41 "Nördlich der Ostwier Straße - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Freren, 19.04.2018
 gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) Der Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. Höhe 9 m	maximale Gebäudehöhe 9 m

Bauweise, Baugrenze

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

	Grünfläche
	privat

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
	geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbelärm von > 55 dB(A) tags und > 40 dB(A) nachts
	mögliche Grundstücksgrenzen mit Angaben zur Flächengröße
	Mülleimersammelplatz
	Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahmen

Höhenlinien, Quelle: NIBIS Kartenserver (<http://nibis.lbg.de/cardomap3/>)

Textliche Festsetzungen (TF)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.
- Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 21,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste unter TF 8).
- 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.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

a) Pflanzgebot (privat) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Für die festgesetzte "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanzgebot, privat) sind nachfolgende Arten zu verwenden:

Ebersche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzmaterial:
 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2j, v3 80-120)

Pflanzdurchführung:
 Gruppenpflanzung von jeweils 3-5 Stück
 Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt
 zweireihige Pflanzung

Pflege:
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

- b) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:
- Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten. Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Herrichtung der Bauflächen bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.
 - Vermeidungsmaßnahme V2:** Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen. Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen (besetzte Höhlen oder Nester) hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Durchführung der Maßnahme bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

- Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (= vordere Bauflucht) - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig, ausgenommen hiervon ist die Straße "Ostwier Höhe", zu ihr sind auch standortgerechte einheimische Laubgehölze als Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von 2,0 m, gegebenenfalls in Verbindung mit einem transparenten Drahtzaun bis 1,5 m Höhe zulässig.
- Entlang des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 "Nördlich der Ostwier Straße - Teil II", hinter der privaten Grünfläche, die zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind zur Einfriedung der Grundstücke nur ortsübliche, transparente Drahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen schädlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

1 **Grundwasser**
 Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich ca. 270 m südöstlich der im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland mit der Bezeichnung "Freren, Am Goldbaumweg" registrierten Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 402 424.

Die bislang vorliegenden Untersuchungsberichte zur Altablagerung Nr. 454 402 424 aus dem Jahr 1991 und 1992 ergeben keine Hinweise auf Beeinträchtigung des Plangebietes über die Gefährdungspfade "Boden" (direkter Bodenkontakt / Bodenverwehungen) und "Bodenluft / Luft". Eine abschließende Aussage zum Gefährdungspfad "Grundwasser" liegt bislang noch nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Altablagerung aus Vorsorgegründen abgesehen wird.

Gegebenenfalls durchzuführende Untersuchungen zur Ermittlung der von der Altablagerung ausgehenden Grundwasserbeeinträchtigung sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser und Bodenschutz, abzustimmen.

2. **Denkmalpflege**
 Im Plangebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits archäologische Funde getätigt. Daher ist eine Beobachtung sämtlicher Bauarbeiten notwendig.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archäologische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4041 oder (05931) 44-4039.

3. **Immissionen Landwirtschaft**
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

4. **Immissionen Boden- und Luftschiefelplatz Nordhorn**
 In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschiefelplatz Nordhorn. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschiefelplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.

5. **Immissionen Gewerbe**
 In den Flächen mit Beurteilungspegeln > 55 dB(A) bzw. > 40 dB(A) nachts sind Orientierungswertüberschreitungen um gerundet 1 dB zu erwarten. Pegeländerungen um 1 dB werden allerdings in der Regel vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen und insofern als nicht relevant eingestuft.

6. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112 § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz (TKG)**
 "Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."

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



Landkreis Emsland
 Gemeinde : Freren, Stadt
 Gemarkung : Freren
 Flur : 41
 Maßstab : 1 : 1.000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugehörigen 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. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.09.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 24.04.2018
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 -Katasteramt Lingen-
 (LS) gez. Pötter

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Freren, 19.04.2018

gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

 Freren, 13.04.2018
 i. A. gez. Robin Planverfasser

Nach örtlicher Bekanntmachung am 25.10.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit der Einsichtnahme des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes und der Kurzerläuterung vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 durchgeführt.

Freren, 19.04.2018
 gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) Der Stadtdirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Freren, 19.04.2018
 gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Freren, 19.04.2018
 gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) Der Stadtdirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Freren, 19.04.2018
 gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) 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 19.04.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 19.04.2018
 gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) Der Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt Nr. 12/2018 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.04.2018 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 30.04.2018
 gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister
 gez. Ritz (Siegel) 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

Stadt Freren
Samtgemeinde Freren
Bebauungsplan Nr. 41
"Nördlich der Ostwier Straße - Teil II"

