



Stadt Freren
Bebauungsplan Nr. 42
"Südlich der Ostwier Straße"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB)

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13b, 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 diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Südlich der Ostwier Straße", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Freren, 05.03.2020

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

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung - 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)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

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

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

o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
 öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

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

Umgrüzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Umgrüzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Umgrüzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Einzelbaumentnahme (Obstbaum)

Sichtdreieck
 40 dB (A) - Isophone (nachrichtlich aus der Anlage 3.3. ZECh)
 732 m² mögliche Grundstücksgrenze inklusive Flächengröße

Textliche Festsetzungen (TF)

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (z. B. Doppelhaushäuser) zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße 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.
- Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen
 Innerhalb des WA2 sind im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zulässig (z. B. durch Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume im Schallschatten der Gebäude im ausreichend abgeschirmten Bereich; ggf. fensterunabhängige Belüftung der schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume über schallgedämmte Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern; Ausrichtung von natürlichen Belüftungseinrichtungen an ausreichend abgeschirmten Fassaden). Hierbei ist sicherzustellen, dass schallschirmende Maßnahmen bei natürlichen Belüftungseinrichtungen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Gewerbelärm-Bewertungspegels nachts um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) nachts bewirken.
- 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 Pflanzenliste unter TF 9a).
- 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
 - Pflanzgebot (privat) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Für die festgesetzte "Umgrüzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Pflanzgebot, privat) sind nachfolgende Arten zu verwenden:
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Hasel Corylus avellana
 Hunds-Rose Rosa canina
 Kupferfernsbäume Amelanchier lamarkii
 Ohrweide Salix aurita
 Rotbuche Fagus sylvatica
 Schlehe Prunus spinosa
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Weißdorn Crataegus monogyna
 - Pflanzmaterial:
 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2) vS 2/3 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 Mahlgänge / Jahr). Einseitige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.
 - Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:
 - Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegene- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Weggerändern 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 Bauleitung zu gewährleisten.
 - Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzwohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
 - Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
 - Pflanzung von zwei Obstbäumen
 Für den Verlust eines Obstbaumes im Zuge der Herstellung der Erschließung sind parallel zur Ostwier Straße zwei neue Obstbäume (historische standortgerechte Sorten) mit einem Stammumfang (StU) 10-12, zweimal verschult mit Drahtballen, Kronenansatz mind. ab 2,0 m, neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 Pflanzdurchführung:
 Pflanzgrube ausheben, Aushub zum Wiederverfüllen seitlich lagern. Oberboden vom übrigen Aushub trennen und bei der Pflanzung wieder als oberste Schicht einbringen, Grubensohle tief lockern. Hochstamm in vorbereitete Pflanzgrube pflanzen. Pflanzgrube mit ca. 20 l zertifiziertem Kompost einbringen. Gießrand entsprechend der Pflanzlochgröße anlegen. Brauchbaren Boden wieder einbauen.
 Baumverankerung:
 Baumverankerung als Pfahlblock herstellen. Pfähle kegelförmig und gespitzt, standfest einschlagen. Pfahlblock mit drei Pfählen (Dreibock), Pfahlhöhe 3,0 m, Zapfendurchmesser 10 bis 12 cm. Pfahl aus Nadelholz geschäft und imprägniert. Pfahlzöpfe durch Querhölzer seitlich verbinden. Die Pfahlverbindung erfolgt durch geschältes Halbroundholz mit einem Durchmesser von ca. 5 cm. Die Verbindung erfolgt durch eine Verriegelung.
 Pflege:
 Die Fertigstellungspflege erfolgt bis zum Erreichen eines abnahmefähigen Zustandes (ca. 6 Pflegegänge). Hierzu wird das Pflanzloch von Unkraut und Steine > 5 cm und sonstigen Unrat entfernt und die Mulchdecke ergänzt. Der Baum erhält einen Erhaltungs- und Ausschnittsschnitt unter Beachtung der artspezifischen Wuchsform und Blütezeit. Die Verankerung ist regelmäßig zu kontrollieren und vor dem Einwachsen ordnungsgemäß zurückzubauen. Der Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Der Einzelbaum ist nach Bedarf zu wässern (ca. 10 Bewässerungsgänge, je ca. 100 Liter, je nach Witterungsverlauf).

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.
- Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen.

Hinweise

- Grundwasser**
 Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich ca. 460 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 / Bodenverunreinigung) 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.
- 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44 - 4041 und - 4039 zu erreichen.
 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).
- Immissionen Landwirtschaft**
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als örtlich hinzunehmen sind.
- 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.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI12**
 § 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.
- Abfallentsorgung**
 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.
- 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.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Freren, 13.12.2019

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

Dieser Bebauungsplan Nr. 42 "Südlich der Ostwier Straße" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter arber GmbH
 Ostwier Straße 2-4, 48223 Freren
 Tel. 05932 9070-0, Fax. 05932 9070-33

Freren, 12.11.2019

i. A. gez. Thiemann
 Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2019 bis 23.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Freren, 24.01.2020

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

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2019 beteiligt.
 Freren, 13.12.2019

gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister gez. Ritz 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 05.03.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Freren, 05.03.2020

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

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2020 im Amtsblatt Nr. 7/2020 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.
 Dieser Bebauungsplan ist damit am 13.03.2020 rechtsverbindlich geworden.
 Freren, 13.03.2020

gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister gez. Ritz 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. 42
"Südlich der Ostwier Straße"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Maßstab 1 : 5.000