



### Textliche Festsetzungen (TF)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.
- Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- 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 Laubbücher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Hunds- Rose	Rosa canina
Kupferleibsbirne	Amelanchier lamarckii
Ohnweide	Salix aurita
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

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

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 Wegeändern 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.
- Schallschutz von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen  
Innerhalb des WA2 sind im Obergeschoss zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nur mit Einzelfalldachfenstern 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 schalldampfe Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der abgeschirmten Fassaden). Hierbei ist sicherzustellen, dass schallabschirmende Maßnahmen bei natürlichen Belüftungseinrichtungen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Geräuschbelastungspegels nachts um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) nachts bewirken.

### 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.
- Das reine Pultdach wird als Dachform ausgeschlossen. Alle anderen Dachformen mit geeigneten Dachflächen, auch gegenläufige Pultdächer sind zulässig.
- Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nur bis maximal 0,8 m über Straßeneberkante zulässig.
- Das auf den privat befestigten Flächen anfallende ungeklärte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu versickern. 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. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hierbei unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig.

### Hinweise

- Denkmalpflege  
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.
- 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.
- 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 Dienstzeit eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 05.03.2021

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

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:



Freren, 26.08.2021

i.A. gez. Thiemann  
Planverfasser

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.03.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Erschließungsvarianten zum Bebauungsplan und der Kurzerläuterung vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 durchgeführt.

Freren, 19.04.2021

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 05.03.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Freren, 05.03.2021

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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 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 23.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freren, 03.08.2021

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 30.09.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 30.09.2021

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

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2021 im Amtsblatt Nr. 23/2021 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 15.10.2021

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

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**

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

© 2021 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Heppen

Landkreis Emsland  
Gemeinde : Freren, Stadt  
Gemarkung : Freren  
Flur : 45  
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 oder der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 22.01.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 02.11.2021  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Heppen  
-Katasteramt Lingen-  
(LS) i.A. gez. W. Martin

**Stadt Freren**  
**Bebauungsplan Nr. 43**  
**"Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil I"**

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 10 und des § 88 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 43 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil I", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Freren, 30.09.2021  
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
0,3	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. Höhe 8 m	maximale Gebäudehöhe 8 m

Bauweise, Baugrenze

o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbelärm von > 40 dB(A) nachts
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Mülleimersammelplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck

## Stadt Freren Samtgemeinde Freren

### Bebauungsplan Nr. 43

### "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil I"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021  
Maßstab 1 : 5.000