



Stadt Freren, Ortsteil Suttrup
Bebauungsplan Nr. 44
"Östlich der Westendorfer Straße"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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. 44 "Östlich der Westendorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Freren, _____
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Planzeichenerklärung
 Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 9,0 m	Gebäudehöhe 9,0 m

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

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Grünfläche
p	privat

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
RRB	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

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
	Sichtdreieck

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 zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 1 Wohnung 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 0,3 m nicht überschreiten.
 - Die Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.
 - Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen 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. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbau (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Auflistung).
- | | | |
|--------------------|------------------------------|-------------------------|
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | (Lb) |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> | (Ls / Lb als Hochstamm) |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | (Ls / Lb als Hochstamm) |
| Hassel | <i>Corylus avellana</i> | (Ls) |
| Hunds- Rose | <i>Rosa canina</i> | (Ls) |
| Kupferfelsenbime | <i>Amelanchier lamarckii</i> | (Ls) |
| Ohrweide | <i>Salix aurita</i> | (Ls) |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> | (Lb) |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> | (Ls) |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> | (Ls) |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | (Ls) |
- 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) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:
- Vermeidungsmaßnahme V1:** Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2:** Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.
- b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
- Ausgleichsmaßnahme A1:** Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Niststandorte in der Strauch-Baumhecke sind insgesamt 4 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

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 straßenseitigen Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.
- Vorgärten
 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig.
- Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrunggrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und / oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
- Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen.

Hinweise

- Denkmalpflege
 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) 6605 oder (05931) 44-2173 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 ortsüblich hinzunehmen sind.
- Immissionen Boden- und Luftschiefplatz Nordhorn
 In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschiefplatz Nordhorn. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschiefplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten 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.

- Alltasten
 Nördlich zum Plangebiet befindet ist eine Altablagerung registriert. Diese Fläche wird im Alltastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 402 4 021 mit der Bezeichnung "Suttrup, Westendorfer Straße" geführt.
 • Aus Gründen der Vorsorge sind im Geltungsbereich eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu belegen und zu überwachen.
 • Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
 • Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Zugrunde liegende Vorschriften
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Baumt der Samtgemeinde Freren, Markt 1 in 49832 Freren, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

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

Freren, _____
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan Nr. 44 "Östlich der Westendorfer Straße" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp
 Planungsbüro peter schütz GmbH
 Grödenstraße 2 • 49832 Freren
 Tel.: 05932 93702 • Fax: 05932 93702-33

Freren, 23.03.2022
 i.A. _____
 Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ 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 berührten 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht.

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

Freren, _____
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Die von der Planung berührten 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 _____ beteiligt.

Freren, _____
 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 _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freren, _____
 Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Freren, _____
 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 : Lohe
 Flur : 38
 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 nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Antragsbuch Nr.: L4-168/2021 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 07.09.2021). 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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-

Im Auftrage (Dienstsiegel)

Stadt Freren
Ortsteil Suttrup

Bebauungsplan Nr. 44
"Östlich der Westendorfer Straße"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

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