



**Stadt Freren**  
**Bebauungsplan Nr. 45**  
**"Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
 (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 (NKG) hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Freren, 30.05.2023

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

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bauplanungsrechtsänderungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
--	--

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 9 m	maximale zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 4

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

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
	mögliche Grundstücksgrenzen
	Mülleimersammelplatz
	Sichtdreieck

**Textliche Festsetzungen (TF)** (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

- 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.
  - Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante der obersten Mittelachse des Geltungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) 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 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. Beidseitig der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg" sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch mit einem Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
  - Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten siehe nachfolgende Auflistung:  

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> (Ls)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> (Ls / Lb als Hochstamm)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (Ls)
Hase	<i>Corylus avellana</i> (Ls)
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> (Ls)
Kupferfernschnecke	<i>Arnelechner lamarckii</i> (Ls)
Ohrwende	<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)
- Pflanzmaterial:**  
 Hochstamm (Lb) = H/Stu. 12-14  
 Strauch (Ls) = 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2) vS 2/3 80-120)
- Pflege:**  
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.
- Ausnahme 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, Wegen- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegedämmern 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.  
**Ausgleichsmaßnahme A1:** Zum Ausgleich für das 2021 nachgewiesene Rebhuhnrevier und die potenzielle vorkommende Feldlerche ist eine ca. 0,5 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche im räumlichen Zusammenhang anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stadt Freren stellt hierfür das Flurstück 52 (Gemarkung Freren, Flur 43) in einer Größe von 4.814 m<sup>2</sup> zur Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandes mit Bewirtschaftungsauflagen zur Verfügung.

**Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

- Dachneigung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
 Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.
- Dachform** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
 Das reine Pultdach wird als Dachform ausgeschlossen. Alle anderen Dachformen mit geneigten Dachflächen, auch gegenläufige Pultdächer sind zulässig.
- Einfriedigung** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)  
 Einfriedigungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.
- Oberflächenwasser** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)  
 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.
- Vorgärten** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)  
 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. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)  
 Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen - außer im Vorgarten - nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 45 % der Baugrundstücksfläche.

**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) 6605 oder (05931) 44 - 2173.
- 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**  
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohren, § 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.
- 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).
- 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.

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**

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

© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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 Verantwortung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
 Antragsbuch Nr.: L4-49/2022 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutungsvollen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.03.2022). 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 22.06.2023

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-**

Im Auftrage  
 gez. Martin (Dienstsiegel)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 01.12.2022

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

Dieser Bebauungsplan Nr. 45 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II" wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp  
 Planungsbüro unter anderem GmbH  
 Grubenstraße 2 • 49832 Freren  
 Tel. 0593 50310 • Fax 0593 50310-33

Freren, 12.05.2023

i. A. gez. Thiemann  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 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 01.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freren, 10.01.2023

gez. Prekel (Siegel)      gez. Ritz  
 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 01.12.2022 beteiligt.

Freren, 01.12.2022

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

**Satzungsbeschluss**

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 30.05.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 30.05.2023

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

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2023 im Amtsblatt Nr. 20/2023 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.06.2023 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 15.06.2023

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 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Freren, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister      Der Stadtdirektor

**Stadt Freren**  
**Samtgemeinde Freren**  
**Bebauungsplan Nr. 45**  
**"Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO  
 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB)

