

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

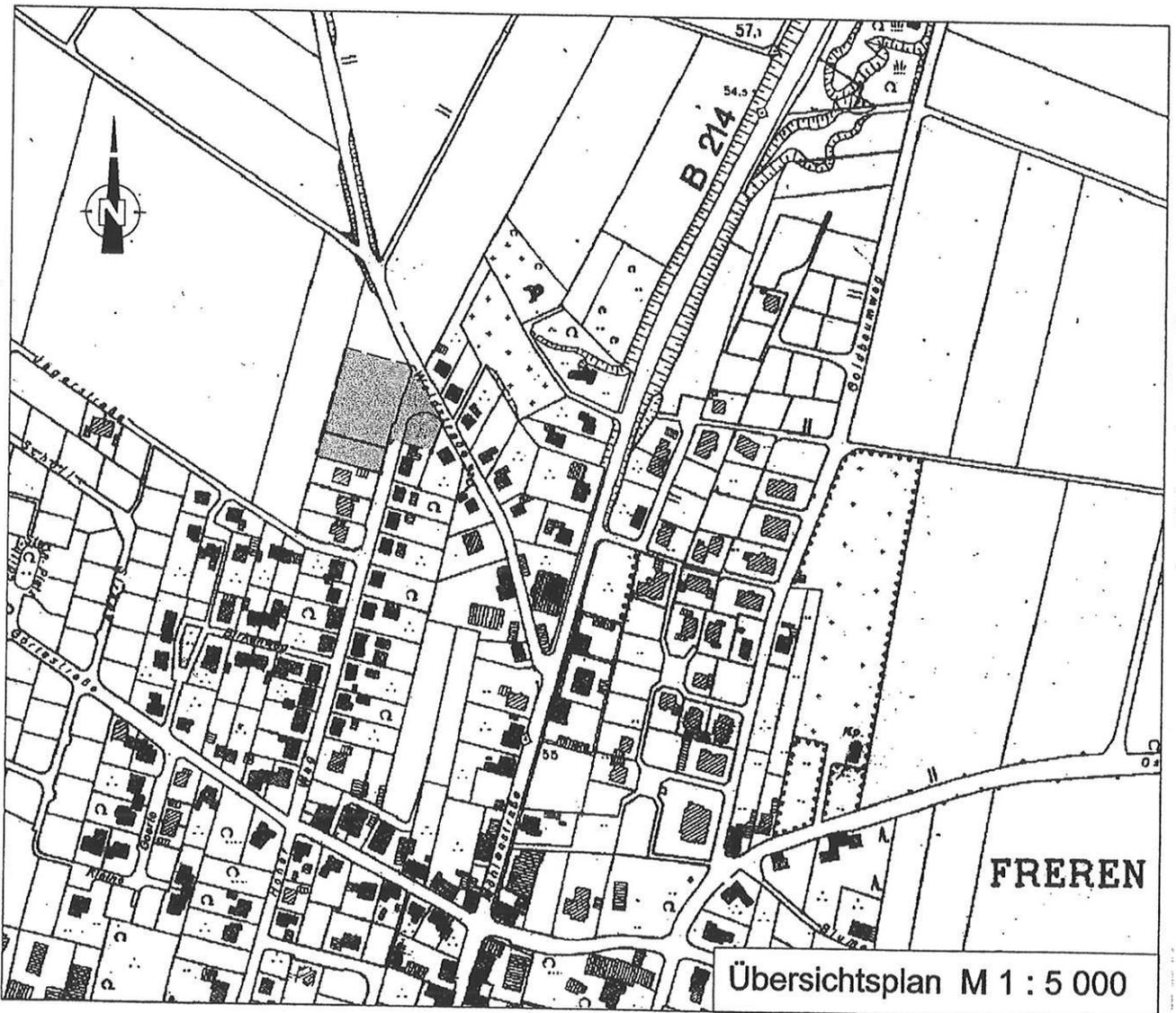
URSCHRIFT

1. vereinfachte Änderung

Baugebiet: "HOHER WEG"

**STADT FREREN
Landkreis Emsland**

BEGRÜNDUNG



Grundlage des Übersichtsplanes: Deutsche Grundkarte 1 : 5000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Lingen

Übersichtsplan M.: 1: 5.000

Geltungsbereich: Gebiet Hoher Weg, südwestlich der Waldstraße an der Straße Hoher Weg, nordöstlich der Jägerstraße

Inhaltsübersicht

	Seite
<u>1. Grundlagen und Geltungsbereich</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bebauungsplan Nr. 13 "Hoher Weg"	3
<u>2. Ziele und Zwecke der Planung</u>	3
2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	3
2.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	3
2.3 Ausgangssituation	4
<u>3. Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes</u>	4
<u>4. Auswirkungen der Planung</u>	5
<u>5. Verfahren</u>	6
Verfahrensvermerke	7

1. Geltungsbereich und Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hoher Weg" liegt südwestlich der Waldstraße bzw. im Bereich der Straße Hoher Weg in der Stadt Freren. Unmittelbar westlich grenzt das Baugebiet Jägerstraße an. Der Geltungsbereich wird im weiteren Umfeld von Siedlungsbereichen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen eingeschlossen.

1.2 Planunterlage/grundlage Bebauungsplan Nr. 13 "Hoher Weg"

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 13 wird nachfolgend in Kopie bzw. auszugsweise beigelegt.

Als Plangrundlage ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Lingen, Antragsnummer V1-632/01 verwandt worden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Stadt Freren (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt (§ 1 BauGB). Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs.1 BauGB).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.6 BauGB).

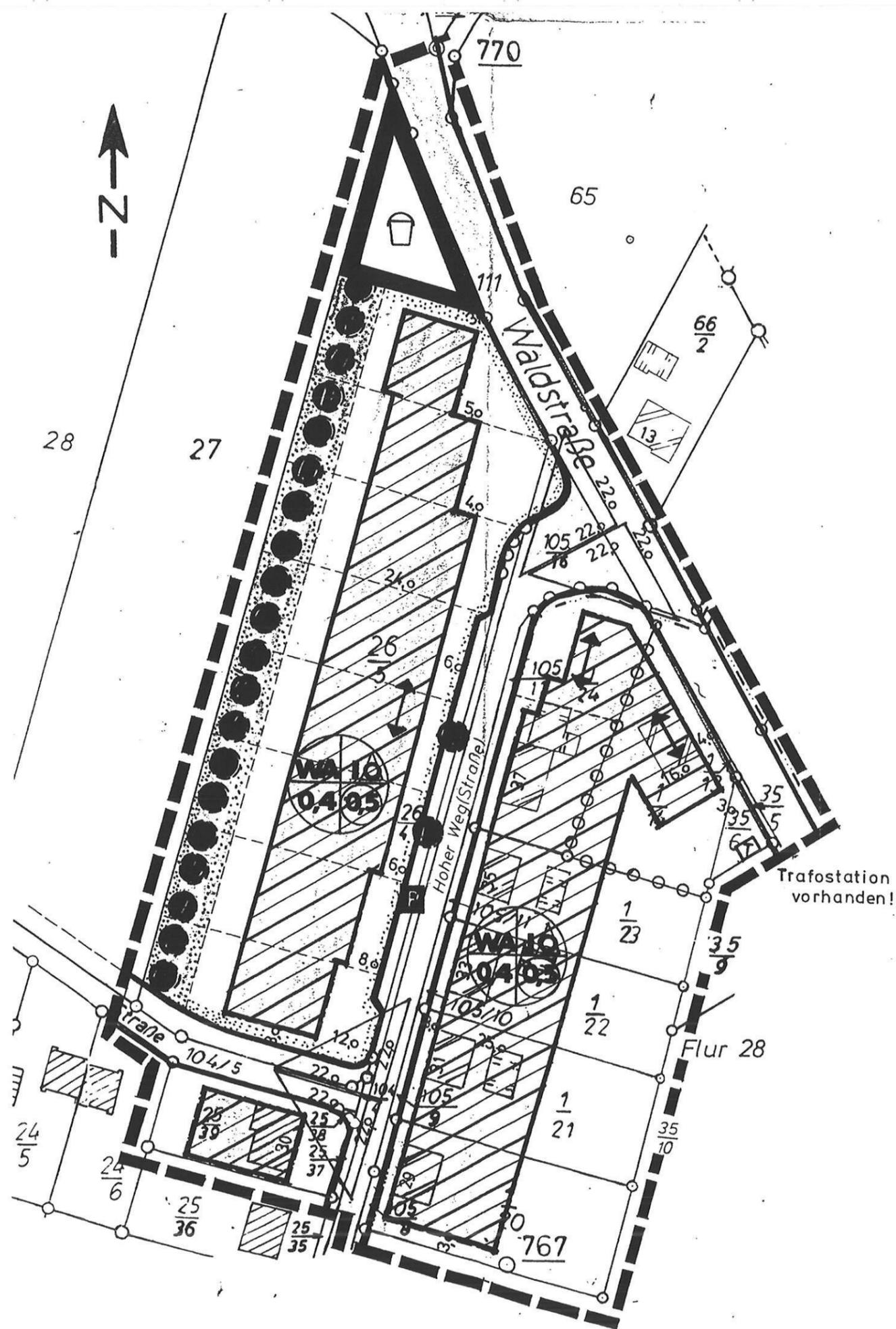
2.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, unzumutbare bauliche Möglichkeiten des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der nachteiligen Wirkungen auf die Nachbarschaft zu optimieren.

2.3 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Hoher Weg" regelt in der Textlichen Festsetzung § 4, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden über Oberkante Bürgersteig 0,80 m nicht überschreiten darf. Die Traufenhöhe ist im bisherigen Bebauungsplan nicht festgesetzt worden. Somit ist das Verhältnis der baulichen Anlage zur Umgebung und den Straßenverkehrsflächen hinsichtlich der Höhenentwicklung geregelt.

Die topografischen Verhältnisse in der Örtlichkeit sind derart zu beschreiben, dass die unbauten Grundstücke westlich des Hohen Weges bis zur Waldstraße stark im Geländeneiveau ansteigen und deutlich über dem Straßenniveau des Hohen Wege zu finden sind. Die westlich davon zu findenden Grundstücke des Baugebietes an der Jägerstraße liegen im Niveau tiefer.



Maßstab 1: 1000

SATZUNG

AUFGRUND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG [NGO] IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 2.9 UND 10 DES BUNDESBAUGESETZES [BBAUG], DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BAUNVO] IN DER FASSUNG VOM 26.11.1968 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 HAT DER RAT DER STADT FREREN AM 02.06.1978 DIE AUS NEBENSTEHENDEN ZEICHNERISCHEN UND FOLGENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BESTEHENDE SATZUNG BESCHLOSSEN:

- § 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD IM NEBENSTEHENDEN PLAN FESTGESETZT.
- § 2 BEFREIUNGEN REGELN SICH NACH § 31 [2] BBAUG.
- § 3 DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN IST NUR INNERHALB DES ÜBERBAUBAREN BEREICHS ZULÄSSIG. DIE GARAGEN SIND MIND. 5.00 M. VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ZU ERRICHTEN.
- § 4 DIE OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN DARF 0.80 M. ÜBER OBERKANTE BÜRGERSTEIG NICHT ÜBERSCHREITEN.
- § 5 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 [6] BBAUG WIRD NACHRICHTLICH DARAUFG HINGEWIESEN DASS MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES PLANES EINSCHLIESSLICH DER KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG IN DER BEGRÜNDUNG VOM 03.02.1978 DARGELEGT SIND. FÜR DIE DACHNEIGUNG SIND DIE FESTLEGUNGEN IM BEB.-ENTWURF MASSGEBEND.
- § 6 FÜR DEN FALL DER NICHTBEFOLGUNG DIESER SATZUNG WIRD GEMÄSS § 6 [2] NGO IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 35-37 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG EIN ZWANGSGELD BIS ZU DM. 500 BZW. DIE ERSATZVORNAHME ANGEDROHT. EINE VERFOLGUNG VON ORDNUNGSWIDRIGKEITEN NACH § 156 BBAUG BLEIBT HIERVON UNBERÜHRT.
- § 7 DIESE SATZUNG TRITT MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

BEBAUUNGSPLAN

NR.: 13 „HOHER WEG“

DER STADT FREREN LANDKREIS EMSLAND

Auszug

3. Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Der § 4 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hoher Weg" soll durch die nachfolgende Festsetzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ersetzt werden:

"§4 Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf 0,30 m über Oberkante Bürgersteig nicht überschreiten."

Folgende textliche Festsetzung soll nunmehr für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt werden:

§ 8 Die Traufhöhe als die Höhe Fertiger Fußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt darf 3,60 m nicht überschreiten.

Mit diesen textlichen Festsetzung soll der Örtlichkeit bzw. der nachbarschaftlichen Situation besser Rechnung getragen werden. Die Bestandssituation der vorhandenen Gebäude bleibt von dieser Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Hier gilt Bestandsschutz.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die verbesserte Beachtung der topografischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden nachteilige Wirkungen auf die Umgebung des Plangebietes vermieden. Ferner wird eine ausreichende, landschaftlich und städtebaulich ansprechende Integration der Baugebietszeilen in die Umgebung gewährleistet.

Besonders die Faktoren der Belichtung der benachbarten Wohnbebauung sowie der gesicherte Abfluß des Oberflächenwassers sind hier zu nennen. Nachteilige Wirkungen lassen sich aus diese Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennen.

5. Wirksamkeit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Wirksamwerden dieser 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 13 "Hoher Weg" treten für deisern Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des B-Plan Nr. 13 "Hoher Weg" außer Kraft.

6. Verfahren

Aufgestellt: Regionalplan & UVP, Am Markt 4, 49832 Freren

Freren, 20.08.2001


... gez. Steizer ...
(Dipl.-Geogr. P. Steizer)

im Einvernehmen mit der Stadt Freren

Freren, 31.08.2001




.....
Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Stadt Freren zur Beteiligung der von der Änderung betroffener Träger öffentlicher Belange und zur Beteiligung der von der Planung berührten Grundstückseigentümern vorgelegen.

Freren, 20.12.2001

Stadt Freren


.....
Stadtdirektor




.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freren hat am 20.12.01 diese Begründung beschlossen.

Freren, 20.12.2001

Stadt Freren


.....
Stadtdirektor



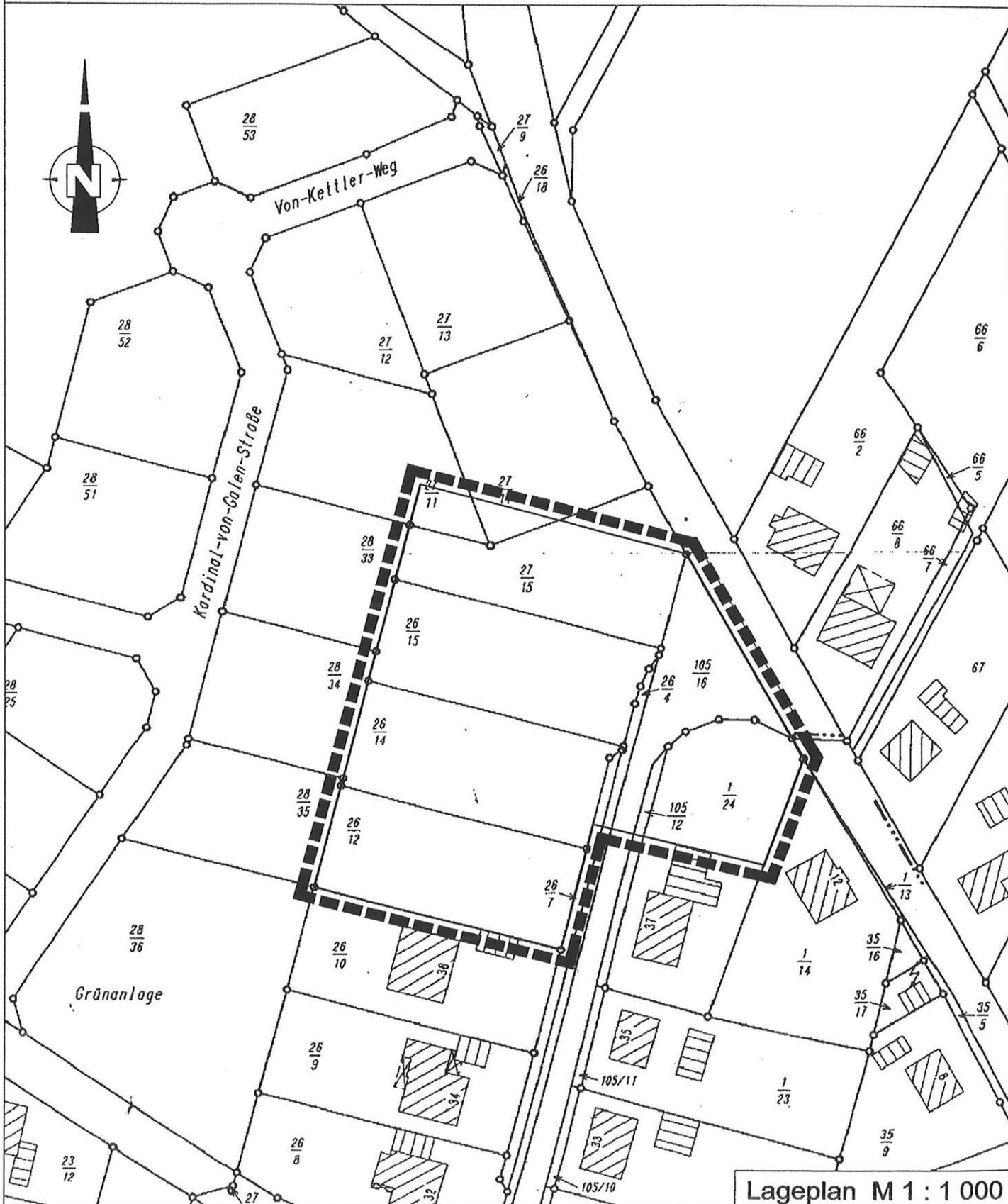

.....
Bürgermeister

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hoher Weg" Stadt Freren

Hinweis:

Als Plangrundlage ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Lingen, Antragsnummer V1632/01 verwandt worden.

■■■■ Geltungsbereich der 1. Änderung



Lageplan M 1 : 1 000