



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: Freren
 Gemarkung: Freren
 Flur : 28
 Maßstab : 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 - Nieders. GVBl. S. 187).

Antragsbuch Nr. A 5001 / 91
 (Bitte bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.02.91...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen, den 21. JULI 1994

Katasteramt Meppen
 Außenstelle Lingen/Ems
 Im Auftrage:
 Vermessungsamtsrat

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu Fuhrvermarkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten fehlt das Kreissymbol) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- | | |
|---|--|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | GRÜNFLÄCHEN |
| WA Allgemeine Wohngebiete | Grünfläche öffentlich |
| WAE Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungseinschränkung | Spielplatz |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT |
| 04 Grundflächenzahl | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| 06 Geschoßflächenzahl | |
| I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) | |
| BAUWEISE, BAUGRENZEN | SONSTIGE PLANZEICHEN |
| Offene Bauweise | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen |
| Baugrenze | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) | Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne |
| VERKEHRSLÄCHEN | |
| Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraße) | |
| Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Verkehrsberuhigter Bereich | |

HINWEISE

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (2) FStrG).

Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 214 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 214 ausgehen. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung oder infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen erheblichen baulichen Eingriff in die B 214 sind daher vom Betreiber des Bebauungsplanes bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlagen selber zu tragen und durchzuführen.

Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante dauernd freizuhalten.

Da im Plangebiet archäologische Funde bekannt sind, ist jede Baumaßnahme frühzeitig anzuzeigen, damit eine vorherige bzw. baubegleitende archäologische Begutachtung möglich ist. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten/Löschwasserversorgung der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

Das Amt für Agrarstruktur Meppen weist darauf hin, daß an das Wohngebiet im nördlichen Planbereich landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist das DVGW-Regelwerk-GW 125 zu beachten.

Die Verrieselung/Versickerung auf den Grundstücken ist gemäß dem ATV-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 durchzuführen.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Freren, den 28.06.1994

Bölscher (Bölscher) Bürgermeister
 Finke (Finke) Stadtdirektor

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Im allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (WAE) dürfen zu öffnende Fenster zu Aufenthaltsräumen - Schlafräumen - nicht nach Norden oder Osten angeordnet werden.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muß dabei genau 90 Grad betragen.
- Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse“ kann bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB um + 1 Vollgeschosß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) NBauO als Vollgeschosse gelten.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.
- Zu der das Baugrundstück erschließenden Straße darf die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,50 m betragen.
- Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln/versickern.
- Bei den Einzelbäumen und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.
- An den Außenseiten des Wendepunktes müssen Freihaltezonen (von max. 1,00 m), die im Plan gestrichelt dargestellt sind, für Fahrzeugüberhängen von festen Einbauten freigehalten werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 30 und 40 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite.
- Für Garagen gem. § 12 (1) BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 A
„AM GOLDBAUMWEG - TEIL II“
 - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
STADT FREREN
LANDKREIS EMSLAND

URSCHRIFT

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Freren, den 28.06.1994
 Freren, den 31.10.1994
 Freren, den 23.03.93/
 Freren, den 17.03.94

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Freren, den 28.06.1994
 Freren, den 28.06.1994

Der Rat der Stadt hat dem Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, den 28.06.1994
 Freren, den 28.06.1994

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 23. Sep. 1994 Az.: -65-610-403-47 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Meppen, den 23. Sep. 1994
Landkreis Emsland
 DER OBERKREISDIREKTOR
 Im Auftrag

Osnaabrück, den 5.5.1993/31.3.1994/1994