

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland

Gemeinde: Freren

Gemarkung: Freren

Flur : 23 u. 24

Maßstab : 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4, Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27. 7. 1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragsbuch Nr. P 21/93  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.93). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeiten ist einwandfrei möglich.

Lingen, den 06. JAH. 1994



Katasteramt Meppen  
Außenstelle Lingen/Ems

*Jell*  
Ltd. Vermessungsdirektor

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu unvermarkten Grenzen (in den Krickpunkten und Grenzschnitten fehlt das Kreisymbol) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeine Wohngebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

04 Geschosflächenzahl  
04 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

o Offene Bauweise  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfistrichtung)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**

Versorgungsfläche  
Trafó

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Strassenverkehrsflächen (G = Gemeindestraße, B = Bundesstraße)  
Strassenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (G = Gemeindestraße)  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Fußweg

**HAUPTVERSORGSLEITUNGEN**

Erdkabel  
Richtfunkstrecke  
Gasrohrleitung

**GRÜNFLÄCHEN**

Grünfläche öffentlich  
Parkanlage  
Spielplatz

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

Regenrückhaltebecken

**FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN**

Flächen für Aufschüttungen

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Flächen mit Bindung für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern  
Einzelbäume zuehalten

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Sichtwinkel (Hinweise)  
Kurzfristige Abstellflächen für Müllbehälter

**HINWEISE:**

Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbauherrn der Bundesstraße 214 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionschutzgesetzes, 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 Schutzmaßnahmen 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 Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

Das Sichtfeld ist von höheren Bäumen - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen - sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Mds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archaische Denkmalfürsorge zu melden. Die archaischen 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 der Feuerwehrfahrten/Lichtschonungsversorgung der hauptamtlichen Brandschuttschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

Das Amt für Agrarstruktur Meppen weist darauf hin, daß an das Wohngebiet nördlich und westlich landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus in Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschemissionen sind als örtlich hinzunehmen.

Im Bereich der Richtfunkverbindungszone darf die maximal zulässige Bauhöhe höchstens 71 m über NN betragen.

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

Im Bereich Coortstraße liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost - Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Apflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) §§ 1 und 2 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, in der Sitzung am 10.01.1994 als Satzung beschlossen.

Freren, den 10.01.1994  
Bürgermeister (Finkbe) Stadtdirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen:  
1. 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.

2. 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 Vollgeschosse zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 (4) BauGB als Vollgeschosse gelten.

3. 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.

4. Zu der das Baugrundstück erschließenden Straße darf die Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden im Bereich WA 3 höchstens 6,00 m und im Bereich WA 4 höchstens 6,50 m betragen.

5. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig. Die Bepflanzung muß gemäß den Angaben des landespflegerischen Flammungsbeitrages, Seite 10, erfolgen.

6. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen:**

1. Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger Bauweise im Bereich WA 1 zwischen 30 und 40 Grad, in den Bereichen WA 2, 3 und 4 zwischen 34 und 44 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise im Bereich WA 3 zwischen 26 und 32 Grad und im Bereich WA 4 zwischen 30 und 40 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Auf Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können zueingetragene Nebenanlagen mit der Stadt gem. § 25 BauNVO ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 26  
NÖRDLICH DER KÖNIGSTRASSE  
STADT FREREN  
LANDKREIS EMSLAND**

URSCHRIFT

Das Verfahren dieses Bebauungsplanes wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht.  
Freren, den 10.01.1994  
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 13.05.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.05.1994 rechtsverbindlich geworden.  
Freren, den 13.05.1994  
Stadtdirektor

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

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Freren, den .....  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.01.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie § 12 BauNVO beschlossen.  
Freren, den 10.01.1994  
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
Osnabrück, den 01.10.1993/5 10 08/712 1993  
Regional-Bauleitplanung u. Landschaftsplanung  
Nikolaistr. 1-2, 49074 Osnabrück  
Tel. (0541) 22257 Fax (0541) 2016 95

PLANUNGSBÜRO DR. HANSEN  
Nikolaistr. 1-2, 49074 Osnabrück  
Tel. (0541) 22257 Fax (0541) 2016 95

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.01.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie § 12 BauNVO beschlossen.  
Freren, den 10.01.1994  
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
Osnabrück, den 01.10.1993/5 10 08/712 1993  
Regional-Bauleitplanung u. Landschaftsplanung  
Nikolaistr. 1-2, 49074 Osnabrück  
Tel. (0541) 22257 Fax (0541) 2016 95

PLANUNGSBÜRO DR. HANSEN  
Nikolaistr. 1-2, 49074 Osnabrück  
Tel. (0541) 22257 Fax (0541) 2016 95



Flur 24

Flur 23

Flur 22

Flur 21

Flur 20

Flur 19

Flur 18

Flur 17

Flur 16

Flur 15

Flur 14

Flur 13

Flur 12

Flur 11

Flur 10

Flur 9

Flur 8

Flur 7

Flur 6

Flur 5

Flur 4

Flur 3

Flur 2

Flur 1

Flur 0

Flur -1

Flur -2

Flur -3

Flur -4

Flur -5

Flur -6

Flur -7

Flur -8

Flur -9

Flur -10

Flur -11

Flur -12

Flur -13

Flur -14

Flur -15

Flur -16

Flur -17

Flur -18

Flur -19

Flur -20

Flur -21

Flur -22

Flur -23

Flur -24

Flur -25

Flur -26

Flur -27

Flur -28

Flur -29

Flur -30

Flur -31

Flur -32

Flur -33

Flur -34

Flur -35

Flur -36

Flur -37

Flur -38

Flur -39

Flur -40

Flur -41

Flur -42

Flur -43

Flur -44

Flur -45

Flur -46

Flur -47

Flur -48

Flur -49

Flur -50

Flur -51

Flur -52

Flur -53

Flur -54

Flur -55

Flur -56

Flur -57

Flur -58

Flur -59

Flur -60

Flur -61

Flur -62

Flur -63

Flur -64

Flur -65

Flur -66

Flur -67

Flur -68

Flur -69

Flur -70

Flur -71

Flur -72

Flur -73

Flur -74

Flur -75

Flur -76

Flur -77

Flur -78

Flur -79

Flur -80

Flur -81

Flur -82

Flur -83

Flur -84

Flur -85

Flur -86

Flur -87

Flur -88

Flur -89

Flur -90

Flur -91

Flur -92

Flur -93

Flur -94

Flur -95

Flur -96

Flur -97

Flur -98

Flur -99

Flur -100

Flur -101

Flur -102

Flur -103

Flur -104

Flur -105

Flur -106

Flur -107

Flur -108

Flur -109

Flur -110

Flur -111

Flur -112

Flur -113

Flur -114

Flur -115

Flur -116

Flur -117

Flur -118

Flur -119

Flur -120

Flur -121

Flur -122

Flur -123

Flur -124

Flur -125

Flur -126

Flur -127

Flur -128

Flur -129

Flur -130

Flur -131

Flur -132

Flur -133

Flur -134

Flur -135

Flur -136

Flur -137

Flur -138

Flur -139

Flur -140

Flur -141