



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 2. 7. 1985 - Nieders. GVBl. S. 187).

Antragsbuch Nr. P 21/93
 (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 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 Wirklichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen, den 2. AUG. 1996

Katasteramt Meppen
 Außenstelle Lingen/Ems
 Lt. Vermessungsdirektor

PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:
 PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 04 Grundflächenzahl
 06 Geschosflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 o Offene Bauweise
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSLÄCHEN
 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen
 Sichtwinkel (Hinweis)

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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 17.10.1996 als Satzung beschlossen.

FREREN, den 17.10.1996

Bölscher (Bölscher) Bürgermeister
 (Finke) Stadtdirektor

PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 oder das Gebäude muß parallel zu der Erschließungsstraße errichtet werden.
- 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 Gebäudehöhe, gemessen an der Traufenseite von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut höchstens 3,50 m betragen.
- Je angefangenen 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm).
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

GESTALTERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Dachausbildung muß als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 34 und 44 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 auch Flachdächer zugelassen werden.

HINWEISE

Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbausträger der Bundesstraße 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 Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

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

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

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

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 26
 „NÖRDLICH DER KÖNIGSTRASSE“
 STADT FREREN

LANDKREIS EMSLAND URSCHRIFT

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.96 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.1996 örtlich bekanntgemacht.

Freren, den 17.10.1996

Stadtdirektor (Finke)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.96 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.1996 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 26.06.1996 bis zum 26.07.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freren, den 17.10.1996

Stadtdirektor (Finke)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom bis zum beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Freren, den

Stadtdirektor

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
 Regional-Bauleitplanung u. Landschaftsplanung
 Nikolalort 1-3, 48074 Osnabrück
 Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 16 35

Osnabrück, den 12.03.1996 /12.08.1996