Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde : Freren, Stadt
Gemarkung: Freren
Flur : 24
Maßstab : 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§15 Abs.2, §19 Abs.1 Nr.4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragsbuch Nr.: LK- 236/98
(Bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 06.05.1998). 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.

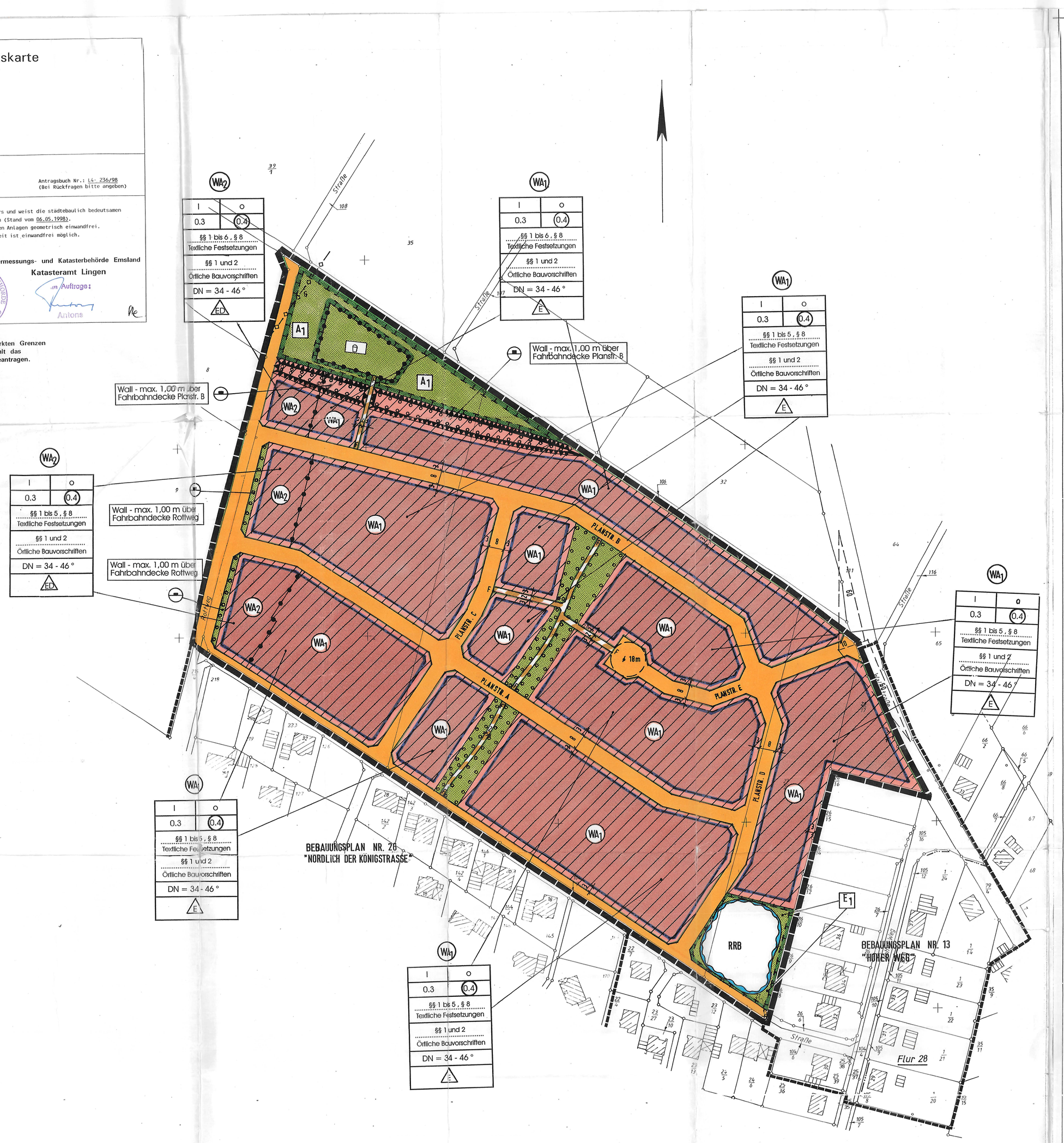
Lingen (Ems), den 17. SEPT. 1998

Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Lingen

(L.S.)

Im Auftrage:
Antons

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



STADT FRENEN - LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 BAUGEBIET: "NORDLICH DER JÄGERSTRASSE" MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 30 , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Freren, 12.10.1999

Der Bürgermeister (Böcker) — (Siegel) — Der Stadtdirektor (Finke)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Mitte fertiger Straßenoberfläche bis zur Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes entlang der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufenhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufenhöhe der Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden zu allen Seiten bei einem Hauptbaukörper mit einem Vollgeschoß max. 3,60 m

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO.

§ 3 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 4 Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche

Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände auf die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht anzurechnen.

§ 5 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern.
Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Eventuell notwendig werdende Anschlüsse an das Regenwasserkanalnetz sind nur mit der Zustimmung der Stadt Freren zulässig.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen

Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter WPBG beschrieben sind.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

1. Auf den mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird zur Einfassung und Gliederung des Baugebietes in den Randbereichen eine Baum-Strauch-Heckenpflanzung vorgesehen, die sich der Flächenform anpaßt. Es wird eine gestufte Pflanzung mit Saum-, Mantel- und Kernzone geschaffen. Die standortgerechten Bäume und Sträucher werden truppweise gepflanzt. Diese Maßnahmen sind im Grünordnungsplan unter BSH aufgeführt.
2. Auf der mit E 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Es wird in den Randbereichen dieser Fläche eine Pflanzung mit feuchteverträglichen Gehölzarten, wie im Grünordnungsplan unter VM beschrieben angelegt.
3. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und entlang von öffentlichen Fußwegen sind die im Grünordnungsplan unter SBG und WBG beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
4. Auf dem Spielplatz sind die im Grünordnungsplan unter SPG beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und den Flächen für Aufschüttungen - Wall - sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter BG und WOBG beschrieben sind.
6. Die Gehölzarten für die v.g. Maßnahmen setzen sich aus der nachfolgenden Pflanzenliste zusammen:

Baumarten:
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula pendula)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Spitzahorn (Acer platanoides)

Sträucher:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Feldrose (Rosa arvensis)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Weiden-Arten (Salix spec.)
- Weißer Hartriegel (Cornus mas)
- Kornelkirsche (Cornus alba)
- Gemeiner Besenginster (Cytisus scoparius)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Glanzrose (Rosa nitida)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)

Bodendeckende Pflanzen
- Efeu (Hedera helix)
- Besenheide (Calluna vulgaris)
- Zierliche Deutzie (Deutzia gracilis)
- Strauch-Fingerkraut (Potentilla fruticosa)
- Kratzbeere (Rubus caesius)
- Echte Brombeere (Rubus fruticosus)
- Niedriger Spierstrauch (Spiraea decumbens)
- Pfennigkraut (Lysimachia numularia)
- Kriechweide (Salix repens)

Gehölze für geschnittene Hecken
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

§ 8 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

§ 9 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 -, Baugebiet: "Hoher Weg" vom 02.08.1978 außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Dächer

1. Die zulässige Dachneigung DN der Hauptbaukörper beträgt:

   DN = 34 bis 46 °

2. Dachgauben und -Einschnitte dürfen eine Länge von ½ der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlußwand (Ortgang) muß min. 1,50 m betragen. Vor Dachgauben muß die Dachfläche in einer Breite von min. 0,80 m durchlaufen.

§ 2 Einfriedungen

1. Einfriedungen privater Baugrundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur als Laubhecke (Gehölzarten lt. Pflanzenliste § 7 Abs. 6 textliche Festsetzungen), gafs. in Verbindung mit einem transparenten Drahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

2. Einfriedungen privater Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
2. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen) etc. freizuhalten.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bäu- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Regenrückhaltebecken

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
z.B. WA 1 — Teil des allgemeinen Wohngebietes

Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
0.3 — Grundflächenzahl (GRZ)
0.4 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenze

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F — Fußweg

Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitung - unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
G — Gasleitung

Grünflächen

Grünfläche - öffentlich (mit besonderer Zweckbestimmung)
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A 1 — Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage einer Baum-Strauch-Hecke ausschließlich mit einheimischen Baum- und Sträuchern (siehe § 7 Abs. 1 textliche Festsetzungen)

E 1 — Fläche zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf öffentlichen Flächen (siehe § 7 Abs. 2 textliche Festsetzungen)

Fläche für Aufschüttungen

Fläche für Aufschüttungen - Wall

Sonstige Planzeichen

DN — Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper (siehe § 1 örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Angrenzender Bebauungsplan (Hinweis)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung

Sichtdreiecke

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 26.03.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 Baugebiet: "Nördlich der Jägerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 12.10.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor (Finke)

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Freren aufgestellt durch:

ARL - Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.- Ing. K. Große|tesch
Kaiserstraße 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 26.03.1999 ARL

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 dem ~~geänderten~~ Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die ~~erneute~~ öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.1999 bekanntgemacht.

Der ~~geänderte~~ Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.07.1999 bis 30.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freren, 12.10.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor (Finke)

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, (Siegel) Der Stadtdirektor (Finke)

Der Rat der Stadt Freren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 12.10.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor (Finke)

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.10.1999 rechtsverbindlich geworden.

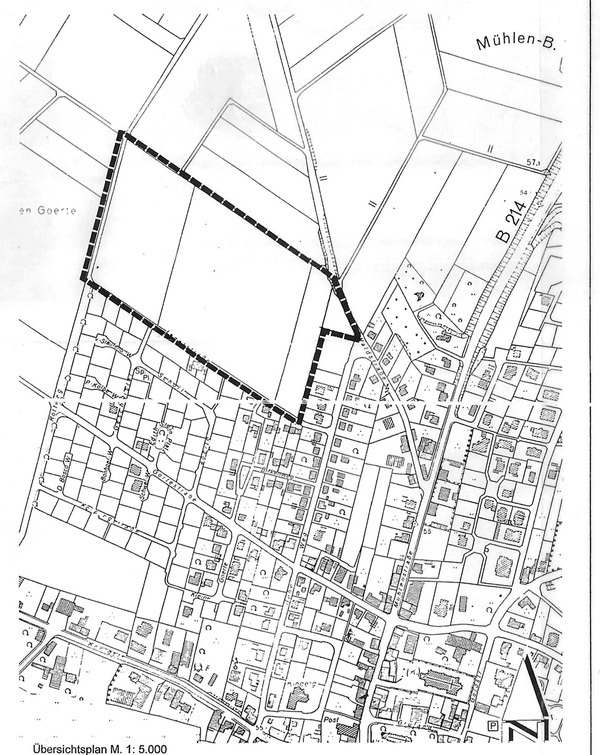
Freren, 29.10.1999 (Siegel) Der Stadtdirektor (Finke)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Freren, Der Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung - nicht - geltend gemacht worden.

Freren, Der Stadtdirektor



Übersichtsplan M. 1: 5.000
Grundlage des Übersichtsplans: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000, vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Lingen

STADT FRENEN - LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
BAUGEBIET: "NÖRDLICH DER JÄGERSTRASSE"

MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

URSCHRIFT