

# STADT FREREN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "Östlich der Beestener Straße"

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT § 40 DER NIEDERS. GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER STADT FREREN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
FREREN, 23.06.2005  
DER BÜRGERMEISTER (Prekel) DER STADTDIREKTOR (Ritz)

## Textliche Festsetzungen (TF)

- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO  
Die Gebäuhöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante Fahrbahnhmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m. Ausnahmeweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen, Antennen und sonstige technische Anlagen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Stadt eine Überschreitung von bis zu 5 m zulässig.
- In den gekennzeichneten Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.  
Die Berechnung der angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallemission von Emissionen zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschmindernder Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgesehenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.  
Zur Vermeidung unzulässiger Emissionskonzentrationen auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.  
Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bei der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingungen  $r \geq 1,5 \cdot d$  entspricht, mit  $d$  als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes  $r$ .  
Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.
- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen  
In den gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubau oder baugenehmigungspflichtigen Änderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf.  $R'$   $w_{res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
Lärmpegelbereich III  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'$   $w_{res} = 35$  dB  
Büroräume oder ähnliches: erf.  $R'$   $w_{res} = 30$  dB  
Lärmpegelbereich IV  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'$   $w_{res} = 40$  dB  
Büroräume oder ähnliches: erf.  $R'$   $w_{res} = 35$  dB  
Lärmpegelbereich V  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'$   $w_{res} = 45$  dB  
Büroräume oder ähnliches: erf.  $R'$   $w_{res} = 40$  dB
- Schallschutz von Schlafräumen  
Im gekennzeichneten Bereich (Lärmpegelbereiche III bis V) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlaf- räumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung über die vollständig straßenabgewandten Fassadenseiten erfolgen.
- Schutz von baulichen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)  
In dem mit einer Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes" sind Außenwohnbereiche wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
- Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Pkt. 8 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) und des Mischgebietes (MI) sind Vergnügungstätten gem. § 8 Abs. 3 Pkt. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmeweise nicht zulässig.
- Nutzungsbeschränkungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Mischgebiet (MI)  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO und nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig; ausgenommen von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. Nr. 1 BauNVO und des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für nachfolgende zentrenrelevante Branchen und Sortimente:  
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren  
- Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren  
- Wäsche und Bekleidungszubehör für Damen und Herren  
- Bekleidung und Zubehör für Kinder und Säuglinge, Meterware für Bekleidung und Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Knirschwaren, Heim und Hauskulturen, Gardinen und Zubehör  
- Hausrat aus Metall und Kunststoff, Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Geschenkartikel und Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalien, Galanteriewaren  
- elektronische Kleingeräte, Rundfunk, Fernseh- und phonotechnische Geräte samt Zubehör, Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger, Videospiele samt Zubehör  
- Computer, Hard- und Software sowie Zubehör  
- Nähmaschinen und Nähzubehör  
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen, Briefmarken  
- Waffen, Munition, Jagdgeräte  
- Foto- und Kinogeräte, fotoelektronische und fotochemische Materialien, feinmechanische und optische Erzeugnisse  
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck, Modeschmuck  
- Spielwaren und Bastelartikel  
- Sportartikel und Sportbekleidung  
- Postenmarkt und Postenbörse
- Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher in eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Mischgebiet (MI) sind - abweichend von der Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. 8 - zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus der eigenen Herstellung stammt. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Branchentypische Randsortimente im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Mischgebiet (MI) sind - abweichend von der Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. 8 - bis zu 10 % jedoch mit nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Die bestehenden Geschäfte (Bestandsituation zum Satzungsbeschluss) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einem Sortiment nach den textlichen Festsetzungen 8 bis 10 bleiben von der Regelung unberührt.
- Die private Grünfläche entlang der "Südöstlichen Ortskernentlastungsstraße" ist als Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

DER RAT DER STADT FREREN HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.11.2003 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 26.11.2003 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

FREREN, 23.06.2005  
DER BÜRGERMEISTER (Prekel) DER STADTDIREKTOR (Ritz)

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM BAUAMT DER STADT FREREN AUFGESTELLT DURCH:

REGIONALPLAN & UVP  
PLANUNGSBÜRO PETER STELZER GMBH  
GRULANDSTRASSE 2, 48832 FREREN

FREREN, 30.08.2004  
REGIONALPLAN & UVP (Stelzer)

DER RAT DER STADT FREREN HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.02.2005 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 25.02.2005 BEKANTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.03.2005 BIS 14.04.2005 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FREREN, 23.06.2005  
DER BÜRGERMEISTER (Prekel) DER STADTDIREKTOR (Ritz)

DER RAT DER STADT FREREN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2005 ALS SATZUNG (§ 10 (1) BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

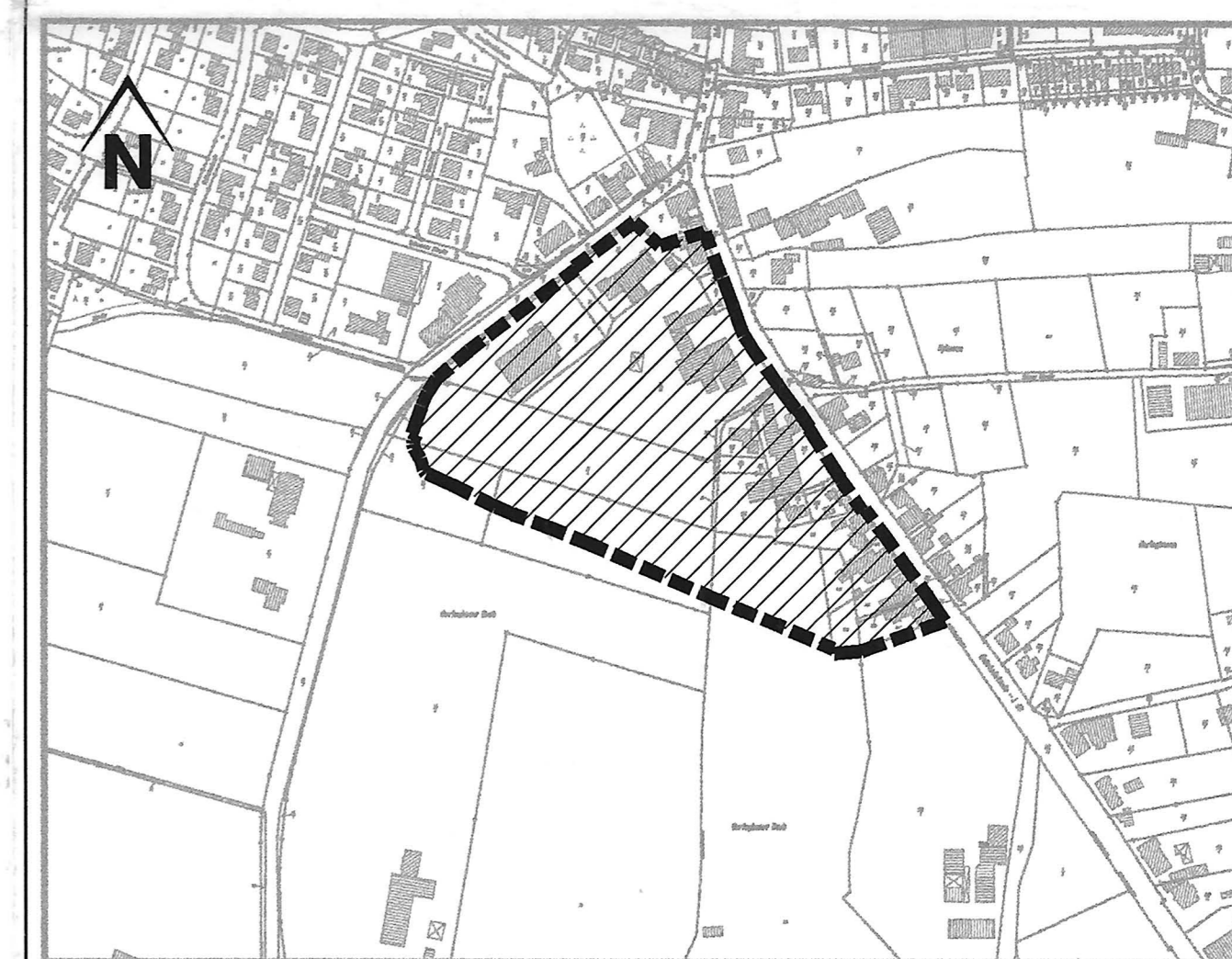
FREREN, 23.06.2005  
DER BÜRGERMEISTER (Prekel) DER STADTDIREKTOR (Ritz)

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) BAUGB AM 15.07.2005 IM AMTSBLATT NR. 13 FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.07.2005 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FREREN, 15.07.2005  
DER BÜRGERMEISTER (Prekel) DER STADTDIREKTOR (Ritz)

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND VERLETZUNGEN VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FREREN, DER STADTDIREKTOR



# Stadt Freren Bebauungsplan Nr. 36 "Östlich der Beestener Straße"



**Kartengrundlage:** Zuteilungskarte des Flurbereinigungsverfahrens Freren-Setlage Verf. Nr. 1576  
Landkreis Emsland  
Gemeinde : Freren, Stadt  
Gemarkung : Freren  
Flur : 47  
Maßstab : 1:1000  
Die Planunterlagen stimmen nicht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters überein, sondern entsprechen der Zustellungskarte des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens "Form-Setlage" und weisen die tatsächlich bestehenden Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 2003/07/01/04). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einmündig. Die Übergrauung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsmitte ist einzuhalten.  
Lingen (Ems), den 05. JULI 2005  
Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland  
Katasteramt Lingen  
im Auftrage  
*(Signature)*  
Vermerk: Bei geometrischen Besonderheiten (nicht markierten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzmittelpunkten) ist eine Grenzfestsetzung zu beantragen.  
Zeichenerklärung:  
- - - - - Grenze des Flurbereinigungsverfahrens

- ### Hinweise
- Sichtdreieck
  - Grundstückseinteilung
- Innerhalb der vorgehaltenen Sichtdreiecke ist eine Höhenbeschränkung von 0,80m über OK Straßenverkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs etc.) vorgesehen.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.
  - Bodenfunde  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover als obere Denkmalschutzbehörde - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
  - Alllastenabtragungen  
Bei konkreten Hinweisen auf Alllasten im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.
  - Der Verlauf der südöstlichen Ortskernentlastungsstraße ist anhand der Ausführungsplanung nachrichtlich dargestellt.

- ### Planzeichenerklärung
- Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiet eingeschränkt
  - Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Ehrenmal)

- ### Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ### Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Flächenbezogene Schallleistungspegel Tagwert/Nachtwert in dB(A)/m<sup>2</sup>
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ### GRÜNLÄCHEN
- private Grünfläche - Rasenfläche