

Präambel und Ausfertigung
(mit örtlichen Bauvorschriften)
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) und § 84 NBauO hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“ bestehend aus Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Freren, den 26.11.2013
Bürgermeister Siegel Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Ostwier Straße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Freren, den 26.11.2013
Stadtdirektor

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49092 Osnabrück
Osnabrück, den 26.11.2013
i.A. Heike Roßmann
Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.06.2013 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch Vorstellung am 01.08.2013.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Freren, den 26.11.2013
Stadtdirektor

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Freren, den 26.11.2013
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.10.2013 bis einschließlich 04.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Freren, den 26.11.2013
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Freren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, den 26.11.2013
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 13.12.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 28/2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

Freren, den 13.12.2013
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Freren, den
Stadtdirektor

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland
Gemeinde : Freren, Stadt
Gemarkung : Freren
Flur : 41
Maßstab : 1:1000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortangaben ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dez. 2002) - Nds. OVGBl. 2002 S. 4 -

Antragsbuch Nr.: LA-6011 (bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 19. DEZ. 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen -Katasteramt Lingen-

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,00 m betragen.
- Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfahrtsfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.



- Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbauer oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste unter TF Nr. 8).
- Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
In Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.
- Pflanzgebot (privat) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Für die festgesetzte „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot, privat)“ sind nachfolgende Arten zu verwenden.

- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Hasel *Corylus avellana*
- Hunds-Rose *Rosa canina*
- Kupferfelsenbirne *Amelanchier lamarckii*
- Ohrweide *Salix aurita*
- Rotbuche *Fagus sylvatica*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*

Pflanzmaterial:
2x verschult Sämlinge, 80- 120 cm (2j.) vs 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:
Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt
zweireihige Pflanzung

Pflege:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- Die Dachneigung muß zwischen 20 ° und 45 ° betragen.
Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden.
- Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Sammelstraße A, zu ihr sind auch standortgerechte einheimische Laubgehölze als Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von 2,00 m, gegebenenfalls in Verbindung mit einem transparenten Drahtzaun bis 1,50 m Höhe zulässig.

HINWEISE
Grundwasser
Das Plangebiet der vorbereitenden 31. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ca. 50 m südöstlich der im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland mit der Bezeichnung „Freren, Am Goldbaumweg“ registrierten Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 402 424.

Die bislang vorliegenden Untersuchungsberichte zur Altablagerung Nr. 454 402 424 aus dem Jahr 1991 und 1992 ergeben keine Hinweise auf Beeinträchtigung des Plangebietes über die Gefährdungspfade „Boden“ (direkter Bodenkontakt / Bodenverwehungen) und „Bodenluft / Luft“. Eine abschließende Aussage zum Gefährdungspfad „Grundwasser“ liegt bislang noch nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Altablagerung aus Vorsorgegründen abgeraten wird.

Gegebenenfalls durchzuführende Untersuchungen zur Ermittlung der von der Altablagerung ausgehenden Grundwasserbeeinträchtigung sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser und Bodenschutz, abzustimmen.

Denkmalpflege
Im Plangebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits archäologische Funde getätigt. Daher ist eine Beobachtung sämtlicher Bauarbeiten notwendig.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archäologische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden.

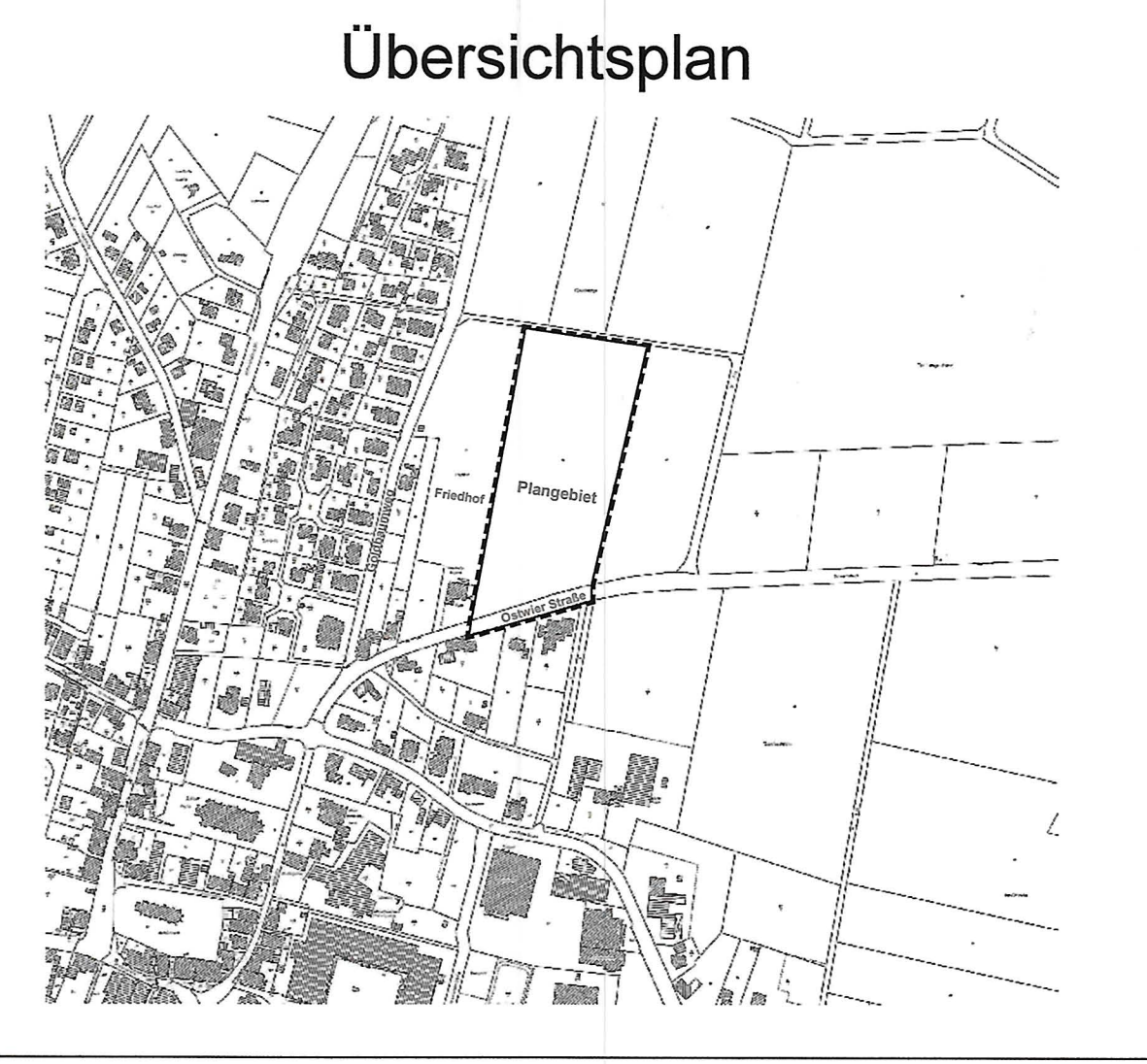
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 14 68 oder (05931) 44 - 1466.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,4 Geschossflächenzahl
 - I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. Höhe 9 m maximale Gebäudehöhe 9 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Friedhof
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
 - Sichtdreieck
 - M Müllbehältersammelstellenplätze
- Nachrichtliche Übernahmen
 - Abwasserdruckleitung des Wasserverbandes Lingener Land



Stadt Freren
Bebauungsplan Nr. 40
"Nördlich der Ostwier Straße"
URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1.000 Stand: 05.11.2013

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6, 49092 Osnabrück
Tel.: 0541 / 957 33 - 0 Fax: 0541 / 957 33 30
Email: info-osnabrueck@nlg.de, www.nlg.de

Planverfasserin: Heike Roßmann i.A. Heike Roßmann