



### Textliche Festsetzungen (TF) (gem. § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen vom Höhenbezugspunkt am Parkplatz bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.
- In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfernsbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

**Pflanzmaterial:**  
2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2) v/3 80- 120)

**Pflege:**  
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

4. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB  
Im Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahme V1:** Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen ist es gemäß § 39 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder auf den Stock zu setzen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen daher nur außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

- Vermeidungsmaßnahme V2:** Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme V3:** Vor Rodungs- oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit (nur in Ausnahmefällen) ist zu prüfen, ob sich in den jeweiligen Gehölzen besetzte Vogelnester befinden. Beim Vorkommen besetzter Vogelnester ist mit den Maßnahmen abzuwarten, bis die Nester verlassen werden. Die Überprüfungen sind durch entsprechend fachkundige Personen z.B. in Form einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- Vermeidungsmaßnahme V4:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Gehölzarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vögelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

6. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen  
Für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 21 „Festplatz an der Oststraße“ und Nr. 29 „Am Schnappen“ außer Kraft.

### Hinweise

1. **Denkmalpflege**  
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- 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) 6605 oder (05931) 44 - 2173.

2. **Immissionen Landwirtschaft**  
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

3. **Immissionen Boden- und Luftschiefelplatz Nordhorn**  
In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschiefelplatz Nordhorn. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschiefelplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkant werden.

4. **Netzinfrastruktur**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

5. **Abfallentsorgung**  
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

6. **Umgang mit Kampfmitteln**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamts oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

7. **Zugrunde liegende Vorschriften**  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Freren, Markt 1 in 49832 Freren, während der Dienstzeit eingesehen werden.

### Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**



Landkreis Emsland : Freren, Stadt  
Gemarkung : Freren  
Flur : 45  
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.07.2023). 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 08.01.2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen-

Im Auftrage (Dienstesiegel)  
gez. Martin

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 01.09.2023  
gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister  
gez. Ritz Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan Nr. 46 "Kindertagesstätte Oststraße" wurde ausgearbeitet von der:



Freren, 12.10.2023  
i.A. gez. Thiemann Planverfasser

#### Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung standen vom 11.09.2023 bis 11.10.2023 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Freren, 12.10.2023  
gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister  
gez. Ritz Der Stadtdirektor

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.09.2023 beteiligt.

Freren, 01.09.2023  
gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister  
gez. Ritz Der Stadtdirektor

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.10.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 19.10.2023  
gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister  
gez. Ritz Der Stadtdirektor

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2023 im Amtsblatt Nr. 31/2023 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am 30.10.2023 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 30.10.2023  
gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister  
gez. Ritz Der Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Freren, \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

## Stadt Freren Bebauungsplan Nr. 46 "Kindertagesstätte Oststraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

### Präambel

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 164), § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) sowie § 10 und § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111), hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Kindertagesstätte Oststraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Freren, den 19.10.2023  
gez. Prekel (Siegel) Der Bürgermeister  
gez. Ritz Der Stadtdirektor

### Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Zweckbestimmung: Spielplatz

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. 8,0 m maximale zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 2

#### Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
- Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
- Zweckbestimmung: Erschließung Kita

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen / Wall

#### 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
- Erhaltung: Baum

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Müllenerabstellplatz
- Höhenbezugspunkt NHN in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1

## Stadt Freren Samtgemeinde Freren Bebauungsplan Nr. 46 "Kindertagesstätte Oststraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

