

Gemeinde Emsland  
 Gemarkung: Freren  
 Flur : 21, 22 u.a.  
 Maßstab: 1:1000

Die Planung erfolgt nach dem Inhalt der Liegenschaftskarte und wird die städtebauliche Gestalt der baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 18.05.93. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen und der baulichen Anlagen ist zu erwarten möglich.

Liegen den: 28.10.2009

Kolstent Müssen  
 Stadtdirektor



**PLANZEICHNERLÄUTERUNG**

- PLANZEICHNERLÄUTERUNG  
 PLANZEICHNERLÄUTERUNG VOM 18.12.1990  
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15.09.1977, GEÄNDERT AM 23.01.1990
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - MISCHGEBIET
  - KERNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1 - ZAHL DER VOLLGESchosSE, ZAHL OHNE KIRCH HOCHSTGRENZE  
 2 - BAUWEISE  
 3 - GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)  
 4 - SCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
- SCHLIESSENDE BAUWEISE
  - OFFENE BAUWEISE
  - NUR EINZEL- UND DOPELHÄUSER ZULÄSSIG
  - BAUGRENZE
  - BAULINIE
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
  - KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWEIEN DIENENDE GEWÄSSER
  - KINDERGÄRTEN
  - JUGENDHEIM
  - KRANKENHAUS
- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
  - F - FUSSWEG
  - P - PARKFLÄCHE
  - STRASSENBEREINIGUNGSLINIE
  - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - V - VERKEHRSBEREINIGTER BEREICH
  - BEREICH OHNE ZU- UND ABFAHRT
  - ABGRENZUNG VERKEHRSLÄCHEN, BEI WÄHREND ZWISCHEN VERKEHRSLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSÖRGUNGSANLAGEN**
- FLÄCHEN FÜR VERSÖRGUNGSANLAGEN
  - TRAFLO
- HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
- F - FREILEGUNG MIT ANGABE DES SCHUTZSTREIFENS
  - BEBAUUNG INNERHALB DES SCHUTZSTREIFENS IST NUR IM ERWEITERUNG MIT DEN ZUSTÄNDIGEN ENTWICKELUNG UNTERNEHMEN ZULÄSSIG.
  - 10KV LEITUNG
- GRÜNFLÄCHEN**
- GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH
  - KINDERSPIELPLATZ
  - PARKANLAGE
  - GRÜNFLÄCHEN PRIVAT
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (B) BAUG
- WASSERFLÄCHEN (TEICH)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG BZW. UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSZAHL
  - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - HAUPTSTRICHTUNG
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
  - STELLPLÄTZE
  - SICHTRECK
  - HILFWEIS STRASSE
  - AUFSCHEITUNG
  - ABGRENZUNG VON ANLAGEN, DIE DEM ÖKONOMISCHEN SCHUTZ UNTERLIEGEN
  - BAUM

**HÄT DER RAT STADT FREREN**

HÄT DER RAT STADT FREREN  
 DIESE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 II "ORTSKERN" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DEN FOLGENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 DIESE SATZUNG TRITT MIT DER BEKÄNNTMACHUNG IN KRAFT.

GLEICHZEITIG TRETEN DIE FESTSETZUNGEN DES URSPRUNGSPLANES NR. 7 "ORTSKERN" EINSCHLIESSLICH DER 1. 1. 1977 ÄNDERUNG AUSSER KRAFT.

FREREN, DEN 21.05.1996  
 Bodo (Böcher) (Finke)  
 BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

1. HÖHENLAGE DER BAUWERKE  
 DIE HÖHENLAGE DER BAUWERKE WIRD GEM. § 9 (2) BAUG WIE FOLGT FESTGESETZT IN DEN KERNGEBIETEN (MK):  
 ANZAHL DER GESCH. GENEIGTES DACH FLÄCHDACH  
 I 4,50m 5,00m  
 II 7,50m 5,00m  
 III 10,50m 5,00m

IN DEN MISCHGEBIETEN (MI):  
 ANZAHL DER GESCH. GENEIGTES DACH FLÄCHDACH  
 I 4,00m 5,00m  
 II 7,00m 5,00m

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN (WA):  
 ANZAHL DER GESCH. GENEIGTES DACH  
 I 3,50m 6,50m  
 II 6,50m

DIE HÖHENLAGE IST WIE FOLGT ZU MESSEN:  
 BEI GENEIGTEN DÄCHERN: DER MAX. ABSTAND VON DER OBERKANTE FERTIGER STÜBESCHWELDE BIS ZUM UNTEREN SPARRANNSCHNITTPUNKT MIT DER AUSSENKANTE DES AUFGEHENDEN MAUERWERKS.  
 BEI FLACHDÄCHERN (MAX. 5° NEIGUNG): DER MAX. ABSTAND ZWISCHEN DER OBERKANTE DES GESIMSES UND DER O.K. ERD. GESCHOSSEDECKE.

DIE O.K. FERTIGER ERDGESCHOSSEDECKE DARF MAX. 0,40m ÜBER O.K. FERTIGER FAHRBAHN DER ANGRENDENDEN VERKEHRSLÄCHE GEMESSEN IN DER MITTE DES GEAUBES LIEGEN.

2. ANPFLANZUNGEN  
 a. ALLGEMEIN  
 GEM. § 9 (1) NR. 25 BAUG IST IN DEN WA GEBIETEN AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN JE ANGEFANGENE 300 m² GRUNDSTÜCKSFÄCHE EIN STANDBERECHTIGER HEIMISCHER LAUBBAUM BZW. OBSTBAUM ODER 3 STANDORTBERECHTIGTE ERHEIMISCHER LAUBSTRÄUCHER ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN (SIEHE PFLANZLISTE IN DER ANLAGE DER BEGRÜNDUNG).

3. AUSNAHMEN GEMASS § 31 (1) BAUG  
 SIND IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT FREREN ZULÄSSIG VON FOLGENDEN FESTSETZUNGEN:  
 a. ÜBERBAUBARER BEREICH  
 EINE ÜBERSCHREITUNG DER RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZE UM MAX. 2,00m, WENN ES SICH UM UNTERGEORDNETE BAUTEILE HANDELT, DIE NICHT MEHR ALS 10% DER GESAMTMASSE UMFASSEN.  
 b. GRUNDFLÄCHENZAHL  
 EINE ÜBERSCHREITUNG DER FESTGESETZTEN GRUNDFLÄCHENZAHL DURCH ANLAGEN IM SINNE VON § 19 Abs. 4 ZIFF. 1.3 BAUNVO IST NUR ZULÄSSIG, WENN DIE ÜBERSCHREITENDEN FLÄCHEN WASSERUNDURCHLÄSSIG HERGESTELLT BZW. DAS DARAU ANFALLENDE REGENWASSER NICHT DER ÖFFENTLICHEN KANALISATION ODER EINEM OFFENEN GRABEN ZUGELIEFT WIRD.  
 c. VON DER BEBAUUNG FREZUMALTE FLÄCHEN  
 IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN BEREICHEN ZWISCHEN DER STRASSENBEREINIGUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE UND DER GARAGEN GEM. § 12 DER BAUNVO UNZULÄSSIG.

4. GEM. § 7 (2) BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS WOHNUNGEN ÜBERHALB DES ERDGESCHOSSES IN DEN KERNGEBIETEN (MK) ALLGEMEIN ZULÄSSIG SIND.

5. GEM. § 2 (1) BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS IN DEN KERNGEBIETEN GARAGEN GESCHOSSE IN DEN SONST ANDERS GENUTZTEN GEBÄUDEN NICHT AUF DIE ZÄHLE DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE UND BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSEFLÄCHEN ZURECHNEN SIND.

6. EINSCHRÄNKUNGEN GEM. § 1 (6) UND § 1 (1) BAUNVO IN DEN MISCHGEBIETEN (MI) SIND VERGÜNTUNGSSTÄTTEN GEM. § 6 (2) Abs. 8 UNZULÄSSIG, MIT AUSNAHME IM SINNE DES § 6 (3) BAUNVO WIRD NICHT ZUGELASSEN.

7. GEM. § 1 (7) SATZ 2 DER BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE GENANNTEN VERGÜNTUNGSSTÄTTEN IN DEN KERNGEBIETEN (MK) UNZULÄSSIG SIND, WENN SIE IN UNTERSCHIEDLICHER WEISE AN DER SAHMSTRASSE SÜDLICH DES FUSSWEGES "NACHTIGALSWEGES" ÜBERHALB DES ERDGESCHOSSES IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT FREREN ZUGELASSEN WERDEN.

8. IM SINNE DES § 9 (1) 24 BAUG SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH AN DER ÜBER ÜBERLICHEN STRASSEN MAHLENSTRASSE (B 214), KONIGSSSTRASSE (B 214) SOWIE KAHNHOFFSTRASSE (L 6) UND MARKSTRASSE (L 6) ZUGELANDTEN SEITE BEI DER ERICHTUNG VON WÄRMUNGEN VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN DURCH FENSTER, TÜREN UND SONSTIGE BAUTEILE DIE EINEN SCHALLSCHUTZ VON MINDESTENS 30 dB(A) ENTSPRECHEND SCHALLSCHUTZKLASSE III DER DIN 4109 UND VON 27 dB(A) BEI FENSTER UND TÜREN BEWIRKEN.

HINWEISE  
 1. IN § 9 (1) BAUG WIRD NACHRICHTLICH DARAUF HINGEWIESEN, DASS AUSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES PLANES EINSCHLIESSLICH DER KOSTEN DURCHFÜHRUNG IN DER BEGRÜNDUNG SARGELISTET SIND.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. DACHFORM  
 IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN (WA) UND IN DEN MISCHGEBIETEN (MI) SIND NUR GENEIGTE DÄCHER IN DER FORM VON SATTEL-, WALM- ODER KRUPPELWALM DÄCHER ZULÄSSIG.

2. DACHNEIGUNG  
 IN DEN ZWISCHEN ZWEI GESCHOSSEN (WA) GEBIETEN NÖRDLICH DER INTERNATSSTRASSE IST DIE FOLGENDE DACHNEIGUNG ERZUGLICHEN:  
 BEI EINER SPARRANNSCHNITTHÖHE VON MAX. 3,50m: 4° - 18°  
 ÜBER 3,50m BIS MAX. 6,50m: 3° - 18°  
 IN DEN WA- UND MI-GEBIETEN HAT DIE DACHNEIGUNG 30° - 48° ZU BETRAGEN.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN IM SINNE DER § 13 (2) UND 14 DER BAUNVO SIND IN DEN WA- UND MI-GEBIETEN IN DER GLEICHEN DACHNEIGUNG WIE DIE HAUPTBÄUKÖRPER ODER MIT FLACHDACH (MAX. NEIGUNG 5°) ZU ERRICHTEN.

4. ENFRIEDUNGEN  
 ALS ABGRENZUNG DER VORGÄRTEN FLÄCHE ZWISCHEN ÖFFENTLICHER VERKEHRSLÄCHE UND VORGÄRTEN BAUGRENZE SIND MAUERN VON MEHR ALS 0,40m HOHE ZÄUNE UND HECKEN VON MEHR ALS 0,60m HOHE ÜBER MITTE DER VERKEHRSLÄCHE UNZULÄSSIG.

5. SICHTSCHUTZ  
 SICHTSCHUTZENDE ANLAGEN AN TERRASSEN UND FREISITZEN SIND BIS ZU EINER HOHE VON 1,80m UND EINER LÄNGE VON 5,00m IM VORGÄRTENBEREICH ZULÄSSIG, SOWEIT DADURCH KEINE BEEINTRÄCHTIGUNG DES ÖFFENTLICHEN STRASSENVERKEHRS DURCH SICHTBEHINDERUNG ENTSTEHT. SIE MUSSEN ZUR VERKEHRSLÄCHE HIN BEGRANT WERDEN UND EINEN ABSTAND VON MINDESTENS 3,00m ZUR STRASSENBEREINIGUNGSLINIE ENHALTEN.

6. BEZUGSPUNKT  
 BEZUGSPUNKT FÜR DIE HÖHENANGABEN IN § 9 UND § 10 IST DIE O.K. FERTIGE FAHRBAHN DER ANGRENDENDEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE, GEMESSEN IM SCHNITTPUNKT DER MITTELNIE DER STRASSE MIT DER VERLÄNGERUNG SENKRECHT ZUR VERKEHRSLÄCHE VERLAUFENDE MITTELNIE DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKES.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.11.1992 DIE AUFSSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 II BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBEZUGSPUNKT IST GEM. § 7 Abs. 1 BAUG AM 24.10.1994 ÖFFENTLICH BEKÄNNTMACHT.

FREREN, DEN 21.05.1996  
 Bodo (Böcher) (Finke)  
 BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.10.95 ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 08.11.95 ÖFFENTLICH BEKÄNNTMACHT. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.11.95 BIS 27.12.95 GEM. § 3 (2) BAUG ÖFFENTLICH AUSGEGLEGEN.

FREREN, DEN 21.05.1996  
 (Finke)  
 STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.10.95 DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 08.11.95 ÖFFENTLICH BEKÄNNTMACHT. ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.11.95 BIS 27.12.95 GEM. § 3 (2) BAUG ÖFFENTLICH AUSGEGLEGEN.

FREREN, DEN 21.05.1996  
 (Finke)  
 STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANFRAGEN GEM. § 3 Abs. 2 BAUG IN SEINER SITZUNG AM 21.5.96 ALS SATZUNG § 11 BAUG BEKÄNNTMACHT SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FREREN, DEN 21.05.1996  
 Bodo (Böcher) (Finke)  
 BÜRGERMEISTER STADTDIREKTOR

In Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BAUG habe ich mit Verfügung vom 11. Juli 1996 Az.: 65-80-403-493 unter Erhaltung von Aufzügen/Maßgaben - keinesfalls keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Müssen, den 11. Juli 1996  
 LANDKREIS EMSLAND  
 DER OBERKREISDIREKTOR  
 Im Auftrage

NACH DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS GEM. § 11 (1) BAUG IST DER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 12 BAUG AM 20.10.96 AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND BEKÄNNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 20.10.96 RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

FREREN, DEN 20.10.1996  
 STADTDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 215 (1) SATZ 2 BAUG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FREREN, DEN  
 STADTDIREKTOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANDELN IN DER ABWÄGUNG GEM. § 215 (1) SATZ 2 BAUG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FREREN, DEN  
 STADTDIREKTOR

**NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 II "ORTSKERN" DER STADT FREREN**  
 LANDKREIS EMSLAND

MIT GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN  
**URSCHRIFT**