



| | |
|---------|---------------------------|
| MI | 3 |
| II | 0,6 |
| TH max. | = 6,50 m siehe TF 1.2 |
| FH max. | = 12,50 m siehe TF 1.3 |
| DN | = 40 - 70° siehe OB 1 |

Bebauungsplan Nr. 7/II
"Ortskern"

Maßstab 1 : 500

Stadt Freren
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 / II
"Ortskern"

4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung) -Urschrift-

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Freren die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/II "Ortskern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Freren, 22.07.2014

DER BÜRGERMEISTER
DER STADTDIREKTOR

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z. B. **II** Zahl der Geschosse zwingend
z. B. **0,6** Grundflächenzahl
z. B. **1,2** Geschossflächenzahl

TH Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2)
FH Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
DN Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschrift 1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

o offene Bauweise
— Baugrenze
— Baulinie

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsfläche
— Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße
— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

■ Grünfläche privat

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
— Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze
St Zweckbestimmung Stellplätze
— Geh- und Fahrrecht für die Anlieger

Nachrichtliche Übernahmen

— angrenzend verlaufende Baugrenze
..... angrenzend befindliche Gemeinbedarfsfläche

Textliche Festsetzungen (TF)

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB**
1.1 **Höhe Erdgeschossfußboden:**
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertige Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,25 m nicht überschreiten.
1.2 **Traufhöhe (TH):**
Entlang der Mühlenstraße hat die Traufhöhe der einzelnen Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante des Geh- und Radweges entlang der Mühlenstraße, bei dem Hauptbaukörper maximal 6,50 m zu betragen.
Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, für Traufgiebel und Erker.
1.3 **Firsthöhe (FH):**
Im Plangebiet darf die maximale Firsthöhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße, 12,50 m nicht überschreiten.
1.4 **Grundflächenzahl (GRZ)**
Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

- Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB**
Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Stadt Freren zulässig von folgenden Festsetzungen:
2.1 **überbaubarer Bereich**
a. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um max. 2,0 m, wenn es sich um untergeordnete Bauteile handelt, die nicht mehr als 10% der Gesamtgrundfläche umfassen, ist zulässig.
b. Eine Abweichung von der Baulinie für Anlagenteile wie Vorbauten und Rücksprünge etc. um bis zu 1,50 m Tiefe ist für maximal $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Außenwandlänge zulässig.
- Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**
Im Plangebiet sind Garagen und Carports unzulässig.
- Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**
Im Plangebiet sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO**
Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO unzulässig. Die Ausnahme im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.
- Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**
Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/II "Ortskern" für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (ÖB)

- Dachform & Dachneigung**
Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in der Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeldächern mit einer Dachneigung von 40 - 70 ° zulässig. Untergeordnete sowie von außen nicht sichtbare Dächer dürfen bis maximal 50 % der gesamten Dachfläche mit Flachdach errichtet werden.
Nebengebäude und -anlagen wie Fahrradunterstände pp. im rückwärtigen Bereich des Grundstückes (von der Mühlenstraße abgewandten Seite) dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.
- Einfriedigungen**
Als Abgrenzung zur Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg entlang der Mühlenstraße) sind Mauern sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80 m Höhe unzulässig, gemessen von Oberkante Fuß- und Radweg entlang der Mühlenstraße.
- Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind mit rotem / rot-braunem Klinkermauerwerk zu errichten.
- Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind nur schwarz- / anthrazitfarbige Materialien zulässig.
- Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**
Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle gestalterischen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 7/II "Ortskern" für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

Hinweise

Denkmalschutz / Bodenfunde

- Jegliche Maßnahmen an den im Plangebiet befindlichen Baudenkmalen bedürfen gem. § 10 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Auch im Rahmen des Umgebungsschutzes des angrenzenden Baudenkmalen könnte es zu Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes kommen (§ 8 Nds. Denkmalschutzgesetz). Die konkreten Maßnahmen am Bodendenkmal selbst und im direkten Umfeld des Baudenkmalen sind daher vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 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). Telefon der unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44 - 1468 oder (05931) 44 - 1466.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 22.07.2014

DER BÜRGERMEISTER
DER STADTDIREKTOR

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2; 49832 Freren

Freren, 22.07.2014

PLANVERFASSER

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zugestimmt und 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 Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Freren, 22.07.2014

DER BÜRGERMEISTER
DER STADTDIREKTOR

Die Bebauungsplanänderung hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2014 bis 16.06.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den von dieser Bebauungsplanänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 07.05.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, 22.07.2014

DER BÜRGERMEISTER
DER STADTDIREKTOR

Der Rat der Stadt hat diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 22.07.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 22.07.2014

DER BÜRGERMEISTER
DER STADTDIREKTOR

Der Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **31.07.2014** im Amtsblatt Nr. **17** für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Diese Bebauungsplanänderung ist damit am **31.07.2014** rechtsverbindlich geworden.

Freren, **31.07.2014**

DER BÜRGERMEISTER
DER STADTDIREKTOR

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

Freren, _____

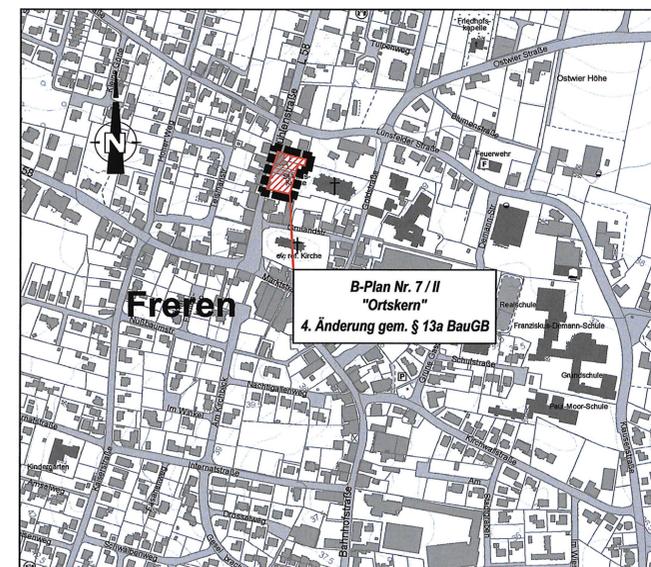
DER BÜRGERMEISTER

DER STADTDIREKTOR

STADT FREREN
Samtgemeinde Freren
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 / II

"Ortskern"
4. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

-Urschrift-



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5) 1 : 5.000