



STADT FREREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 / II "Ortskern"
5. 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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Freiren die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 / II "Ortskern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Freren, 23.07.2015
 DER BÜRGERMEISTER
 DER STADTDIREKTOR

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z. B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH** Traufenhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2)
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)

Bauweise, Baugrenze

- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Ö** Fußweg, Fahrbahn, Fußweg, Straßenverkehrsfläche öffentlich
- F & R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F & R & A** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung Fuß-, Radweg und Auto
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

p Grünfläche privat

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- St** Zweckbestimmung Stellplätze
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nachrichtliche Übernahme der Baugrenze im angrenzenden Bereich
- nachrichtliche Übernahme der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- X** Gebäude nicht mehr vorhanden

Textliche Festsetzungen

1. 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 der angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,25 m nicht überschreiten.

1.2 Traufenhöhe (TH):
 Die Traufenhöhe wird wie folgt festgesetzt:

| Anzahl der Geschosse | geneigtes Dach | Flachdach |
|----------------------|----------------|-----------|
| I (MK 2) | 4,50 m | 5,50 m |
| II (MK 3 & 4) | 7,50 m | |
| III (MK 1, 3 & 4) | 10,50 m | |

Die Höhenlage ist wie folgt zu messen:
 bei geneigten Dächern:
 Der maximale Abstand von der Oberkante fertiger Erdgeschossdecke bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

bei Flachdächern (max. 5° Neigung)
 Der maximale Abstand zwischen der Oberkante des Gesimses und der Oberkante fertiger Erdgeschossdecke.

1.3 Firsthöhe (FH):
 Im Kerngebiet 4 (MK4) darf die maximale Firsthöhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, 13,50 m nicht überschreiten.

2. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB
 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Stadt Freiren zulässig von folgenden Festsetzungen:

2.1 überbaubarer Bereich
 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.

2.2 Grundflächenzahl
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Ziff. 1 bis 3 BauNVO ist nur zulässig, wenn die überschreitenden Flächen wasserdurchlässig hergestellt bzw. das darauf anfallende Regenwasser nicht der öffentlichen Kanalisation oder einem offenen Graben zugeleitet wird.

2.3 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
 In den nicht überbaubaren Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweiligen Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 und Garagen gem. § 12 der BauNVO unzulässig.

3. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
 Gem. § 7 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

4. Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
 Auf den Stellplatzflächen sind Garagen und Carports nur entlang des Nachtigallenweges in erster Reihe zulässig.

5. Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
 Im Plangebiet sind Stellplätze auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

6. Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 unzulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die mit „GFL“ gekennzeichnete Stellplatzfläche (Gemarkung Freiren Flur 29 Flurstück 98 tlw. sowie Flur 21 Flurstücke 489 tlw., 491, 492 tlw., 495 tlw., 496 tlw. und 497) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten.

8. Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung
 Mit dem Inkrafttreten dieser 5. Änderung treten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7/II "Ortskern" für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (ÖB)

- 1. Einfriedungen**
 Als Abgrenzung der Vorgärten (Fläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind Mauern sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,60 m Höhe über Mitte der jeweiligen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
- 2. Sichtschutz**
 Sichtschützende Anlagen an Terrassen und Freisitzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 5,0 m im Vorgartenbereich zulässig, soweit dadurch keine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenverkehrs durch Sichtbehinderung eintritt. Sie müssen zur Verkehrsfläche hin begrünt werden und einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 3. Bezugspunkt**
 Bezugspunkt für die Höhenangaben in 1 und 2 ist die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Straße mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufende Mittellinie des jeweiligen Grundstückes.
- 4. Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**
 Mit dem Inkrafttreten dieser 5. Änderung treten alle gestalterischen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 7/II "Ortskern" für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

Hinweise

- a. Bodenfunde**
 Jegliche Maßnahmen an den im Plangebiet befindlichen Baudenkmalen bedürfen gem. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen 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.
- b.** 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).
- c.** 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 04.06.2015 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 23.07.2015
 DER BÜRGERMEISTER
 DER STADTDIREKTOR

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der:
regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH
 Grundlandstraße 2; 49832 Freiren

Freren, 23.07.2015
 PLANVERFASSER

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.06.2015 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, 23.07.2015
 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 15.06.2015 bis 15.07.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 Anschreiben vom 05.06.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, 23.07.2015
 DER BÜRGERMEISTER
 DER STADTDIREKTOR

Der Rat der Stadt hat diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 23.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 23.07.2015
 DER BÜRGERMEISTER
 DER STADTDIREKTOR

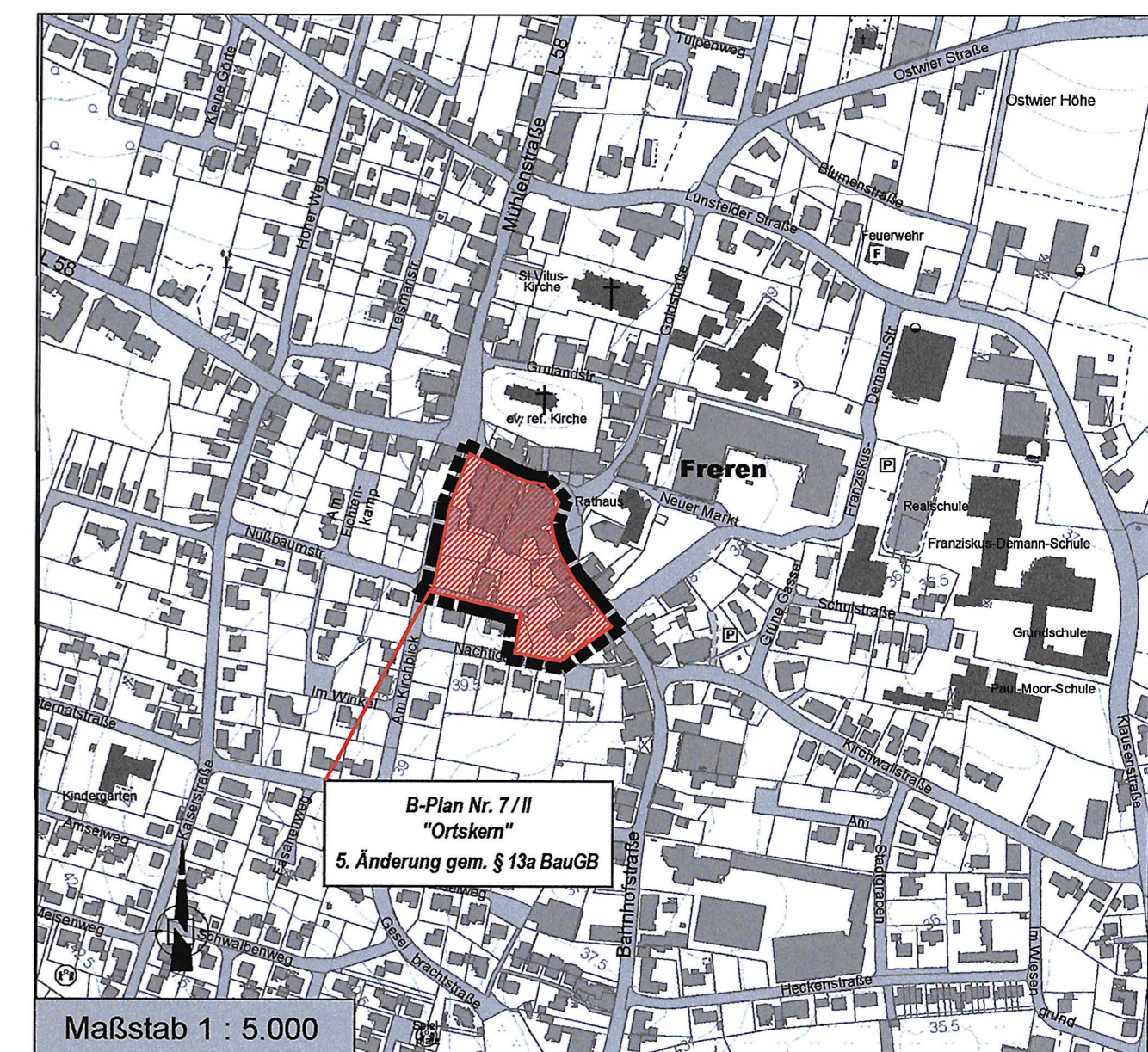
Der Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2015 im Amtsblatt Nr. 21/2015 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Diese Bebauungsplanänderung ist damit am 31.07.2015 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 31.07.2015
 DER BÜRGERMEISTER
 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 dieser Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Freren, _____
 DER BÜRGERMEISTER
 DER STADTDIREKTOR

STADT FREREN
Samtgemeinde Freiren
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 / II
"Ortskern"
5. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
-Urschrift-



Kartengrundlage: Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK) 1:5.000