



Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	nachrichtliche Übernahme der Baugrenze im angrenzenden Bereich
	Gebäude nicht mehr vorhanden

### Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB**
  - Höhe Erdgeschossfußboden:**  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,40 m nicht überschreiten.
  - Traufenhöhe (TH):**  
Die Traufenhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Anzahl der Geschosse	geneigtes Dach	Flachdach
II (MK 1)	7,50 m	
III (MK 2)	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.
- Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB**  
Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Stadt Freren zulässig von folgenden Festsetzungen:
  - 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.
  - 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.
  - 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.
- sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO**  
Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen allgemein zulässig sind.
- Anrechnen von Garagengeschossen gem. § 21a Abs. 1 BauNVO**  
Gem. § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten Garagengeschosse in den sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen sind.
- Einschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO**  
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 unzulässig.
- Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**  
Mit dem Inkrafttreten dieser 6. Änderung treten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/II "Ortskern" für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

### Örtliche Bauvorschriften (ÖB)

- 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.
- 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.
- 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.
- Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**  
Mit dem Inkrafttreten dieser 6. Änderung treten alle gestalterischen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 7 / II "Ortskern" für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.

### Hinweise

- Bodenfunde / Denkmalpflege**
- 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 - 4039 oder (05931) 44 - 4041.
  - Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu mehreren Baudenkmalen. Hierbei handelt es sich u. a. um das Wohnhaus mit Anbau „Mühlenstraße 9“ (Denkmal-Nr. 454012.00004) und die evangelisch-reformierte Kirche mit alter Ummauerung und Kirchgarten (Denkmalgruppe-Nr. 454012Gr0001). Aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) können im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen.

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 23.02.2017

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
DER BÜRGERMEISTER		DER STADTDIREKTOR

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, 23.02.2017

		i. A. gez. Robin
		PLANVERFASSER

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 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, 23.02.2017

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
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 28.11.2016 bis 28.12.2016 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 18.11.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, 23.02.2017

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
DER BÜRGERMEISTER		DER STADTDIREKTOR

Der Rat der Stadt hat diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 23.02.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 23.02.2017

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
DER BÜRGERMEISTER		DER STADTDIREKTOR

Der Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2017 im Amtsblatt Nr. 6/2017 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Diese Bebauungsplanänderung ist damit am 28.02.2017 rechtsverbindlich geworden.

Freren, 28.02.2017

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
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

### BEBAUUNGSPLAN NR. 7/ II "Ortskern"

#### 6. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

### 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 Freren die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 / II "Ortskern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Freren, 23.02.2017

gez. Prekel	(Siegel)	gez. Ritz
DER BÜRGERMEISTER		DER STADTDIREKTOR

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
	Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
z. B. 1,4	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z. B. 0,9	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z. B. II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH	Traufenhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2)
Bauweise, Baugrenze	
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P	Zweckbestimmung Privatweg
	Straßenbegrenzungslinie

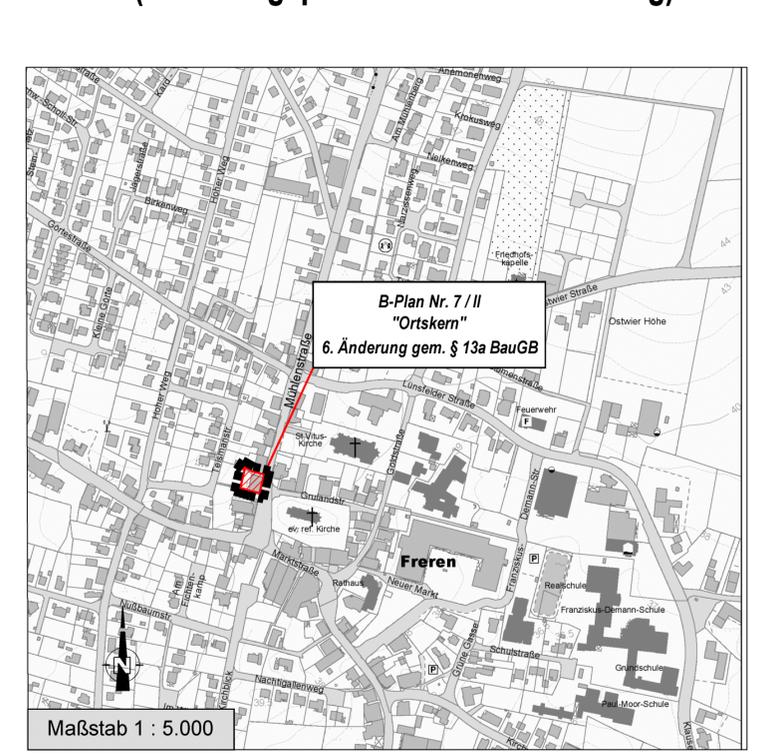
## STADT FREREN

### Samtgemeinde Freren

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 / II

### "Ortskern"

#### 6. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5) 1:5.000