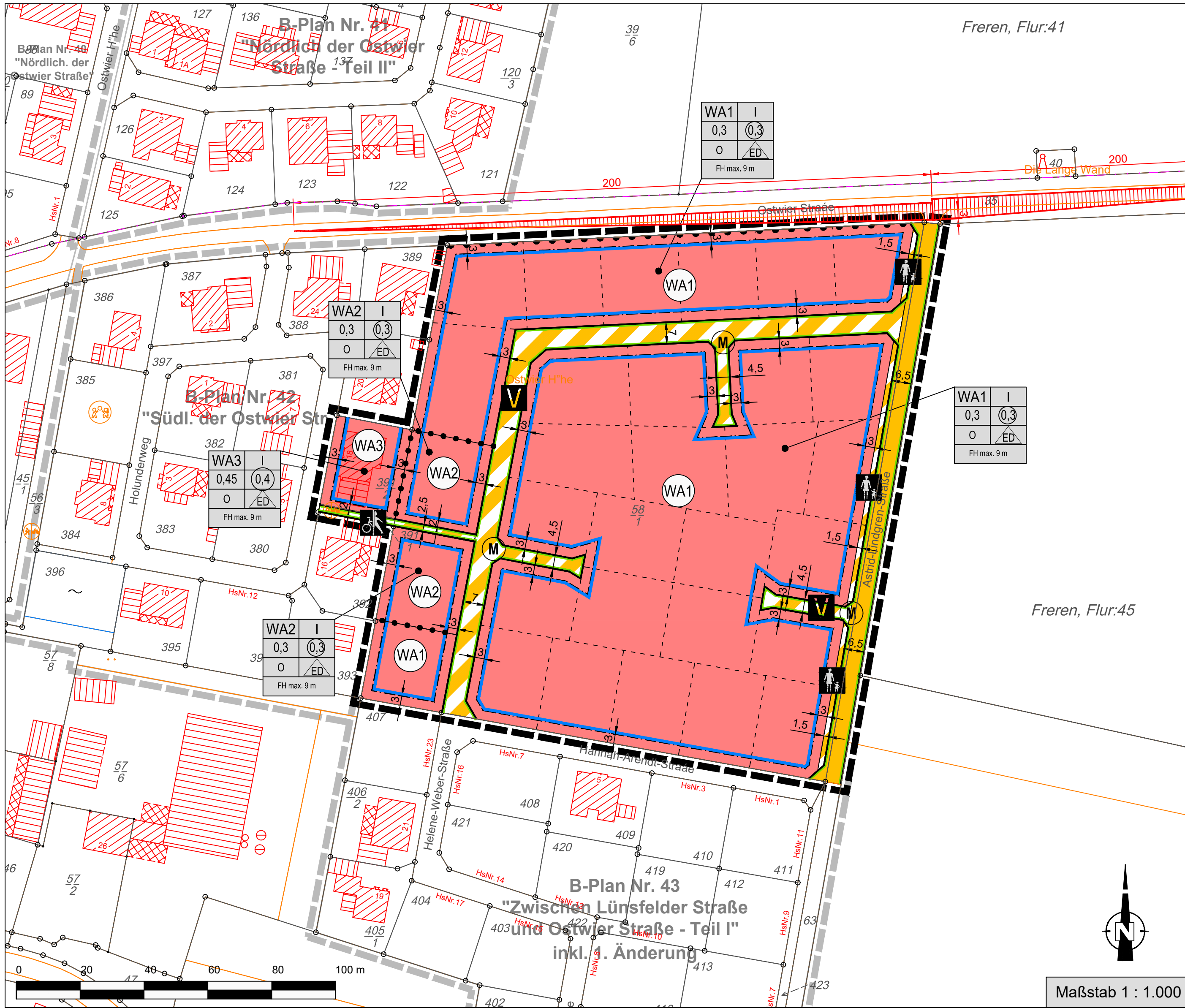




Stadt Freren

Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung -Entwurf-

"Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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 (NKGmVG) hat der Rat der Stadt Freren dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Freren, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025/Nr. 189).

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

0,3

Grundflächenzahl

0,3

Geschossflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 9 m

maximale zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 4

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

O

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Gehweg

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

mögliche Grundstücksgrenzen

Mülleimersammelplatz

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA1 - 3) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte der am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden (Straßenverkehrsfläche) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten. Für das WA 3 liegt der Bezugspunkt mittig vor dem Grundstück im Hölunderweg.

4. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.

5. Im WA 2 sind Wohn- und Aufenthaltsräume im Ober- und/oder Dachgeschoss unzulässig.

6. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Beidseitig der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg" sind Garagen, Carports und Nebenanlagen auch mit einem Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eberesche

Acer campestre

(Lb / Lb als Hochstamm)

Hainbuche

Corylus avellana

(Ls / Lb als Hochstamm)

Hasel

Corylus avellana

(Ls)

Hunds-Rose

Rosa canina

(Ls)

Kupferfelsenbirne

Amelanchier lamarckii

(Ls)

Ohreibe

Salix aurita

(Ls)

Rotbuche

Fagus sylvatica

(Lb)

Schlehe

Prunus spinosa

(Ls)

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

(Ls)

Weißdorn

Crataegus monogyna

(Ls)

Pflanzmaterial:

Hochstamm (Lb) = H/Stu 12-14

Strauch (Ls) = 2x verschulte Sämlinge, 80-120 cm (2j.vS 2/3 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.

8. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Im Einvernehmen mit der Stadt Freren ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

9. 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.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegen und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Dies gilt nicht, wenn während der Brutzeit die Möglichkeit besteht, vor Baubeginn die Bauflächen auf Brutvorkommen hin zu überprüfen und dabei keine Brutvorkommen ermittelt werden. Dann kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Nach der Herrichtung der Bauflächen bis zum eigentlichen Baubeginn muss sichergestellt werden, dass keine Besiedlung der Flächen stattfinden kann. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für das 2021 nachgewiesene Rebhühnerviere und die potenzielle vorkommende Feldlerche ist eine ca. 0,5 ha große extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche im räumlichen Zusammenhang anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stadt Freren stellt hierfür das Flurstück 52 (Gemarkung Freren, Flur 45) in einer Größe von 4.814 m² zur Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandes mit Bewirtschaftungsauflagen zur Verfügung.

10. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ersetzt den zugrunde liegenden Ursprungsbebauungsplan (rechtskräftig seit dem 15.06.2023). Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung treten zudem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42, "Südlich der Ostwier Straße" (rechtskräftig seit dem 13.03.2020), die durch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 überlagert werden, außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachform (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das reine Pultdach wird als Dachform ausgeschlossen. Alle anderen Dachformen mit flachen und geneigten Dachflächen, auch gegenläufige Pultdächer sind zulässig.

2. Einfriedung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

3. Oberflächenwasser (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das auf den privat befestigten Flächen anfallende ungeklärte Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu versickern. Dies gilt insbesondere auch für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hierbei unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig.

4. Vorgärten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig.

5. Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen - außer im Vorgarten - nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 45 % der Baugrundstücksfläche.

Hinweise

1. Denkmalspflege

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Baubearbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalspflege 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 der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

3. Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn

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

4. Netzinfrastruktur

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitstfähigen 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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

7. Zugrunde liegende Vorschriften

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,

© 2026

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regioinformation Credit-Info-Karten

Landkreis Emsland

Gemeinde : 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 nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 02.06.2026). 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.

Antragsbuch Nr.: L4-61/2026 (bei Rückfragen bitte angeben)

Lingen (Ems), den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

-Katasteramt Lingen-

Im Auftrage

(Dienstsiegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II" wurde ausgearbeitet von:

regionalplan & uvp

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freren, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freren, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden.

Diese Änderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Freren, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser Änderung nicht geltend gemacht worden.

Freren, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Stadt Freren

Samtgemeinde Freren

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

"Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwier Straße - Teil II"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

-Entwurf-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026

Maßstab 1 : 5.000