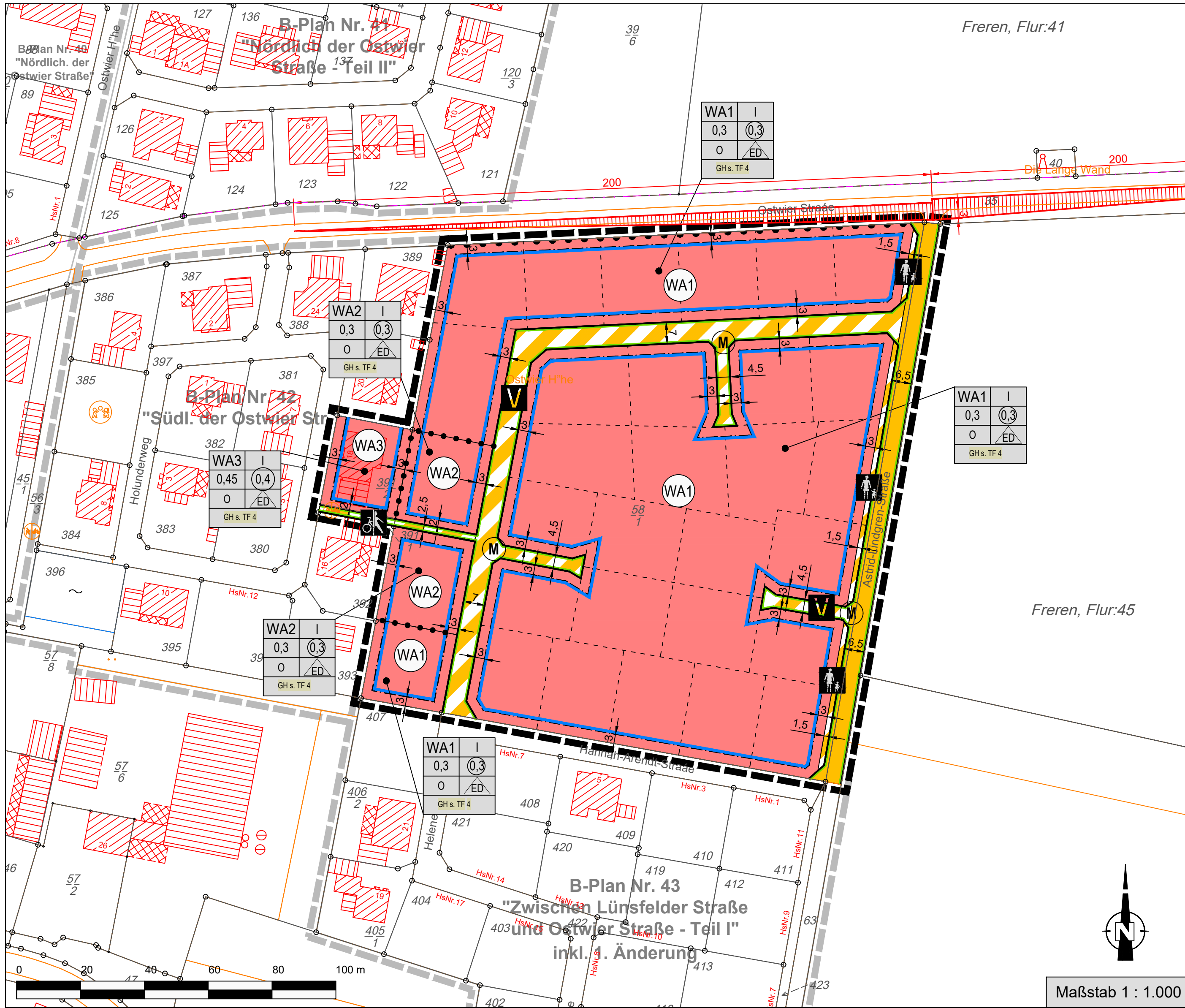






Stadt Freya - Entwurf -

Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung

"Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwieser Straße - Teil II"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

(erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 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 (NKG) hat der Rat der Stadt Freya dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwieser Straße - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen und gestalterischen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Freya, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 1 2025 Nr. 189).

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



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

0,3

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

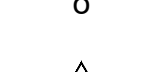
I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH s. TF 4

maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 4

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



offene Bauweise



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

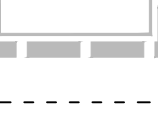


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Erschließungsstraße (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 Holunderweg, die Höhe nach Satz 1 darf hier maximal 0,5 m betragen.

4. Die Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches, darf bei einer Dachneigung von 15° oder weniger (Flachdach / flachgeneigtes Dach) maximal 7,5 m und bei einer Dachneigung von mehr als 15° 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 Laubbau (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eberesche

Sorbus aucuparia

(Lb)

Feldahorn

Acer campestre

(Ls / Lb als Hochstamm)

Hainbuche

Carpinus betulus

(Ls / Lb als Hochstamm)

Hassel

Corylus avellana

(Ls)

Hunds-Rose

Rosa canina

(Ls)

Kupferfelsenbirne

Amelanchier lamarckii

(Ls)

Ohrweide

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 Freya ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht 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 Errichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern 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 Errichtung 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 Rebhuhnrevier 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 Freya stellt hierfür das Flurstück 52 (Gemarkung Freya, Flur 43) in einer Größe von 4.814 m² zur Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandes mit Bewirtschaftungsauftrag 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 Ostwieser 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. 4 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 Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrößen, 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. Auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,45 (WA3) und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht dies max. 67,5 % der Baugrundstücksfläche.

Hinweise

1. Denkmalspflege

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Erd- und Bauarbeiten 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 Luftschiefelplatz Nordhorn

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

4. Netzinfrastruktur

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzbusschaltstellen mit hochgeschwindigkeitsfähigen 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 Ordnungssamt 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 Freya, Markt 1 in 49832 Freya, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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



© 2026

Landkreis Emsland

Gemeinde : Freya, Stadt

Gemarkung : Freya

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. GVB 2003) geschützt. Die Vervielfältigung für nichtgewerbliche 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

(Dienstesiegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2026 die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freya, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

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



Freya, 20.08.2026

i.A. Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2026 dem Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet nebst öffentlicher 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 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet nebst öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung wurden vom 09.07.2026 bis zum 10.08.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben parallel öffentlich ausgelegt.

Freya, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2026 beteiligt.

Freya, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet nebst öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung wurden vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben parallel öffentlich ausgelegt.

Freya, _____

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.

Freya, _____

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.

Freya, _____

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.

Freya, _____

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Stadt Freya

Samtgemeinde Freya

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

"Zwischen Lünsfelder Straße und Ostwieser Straße - Teil II"

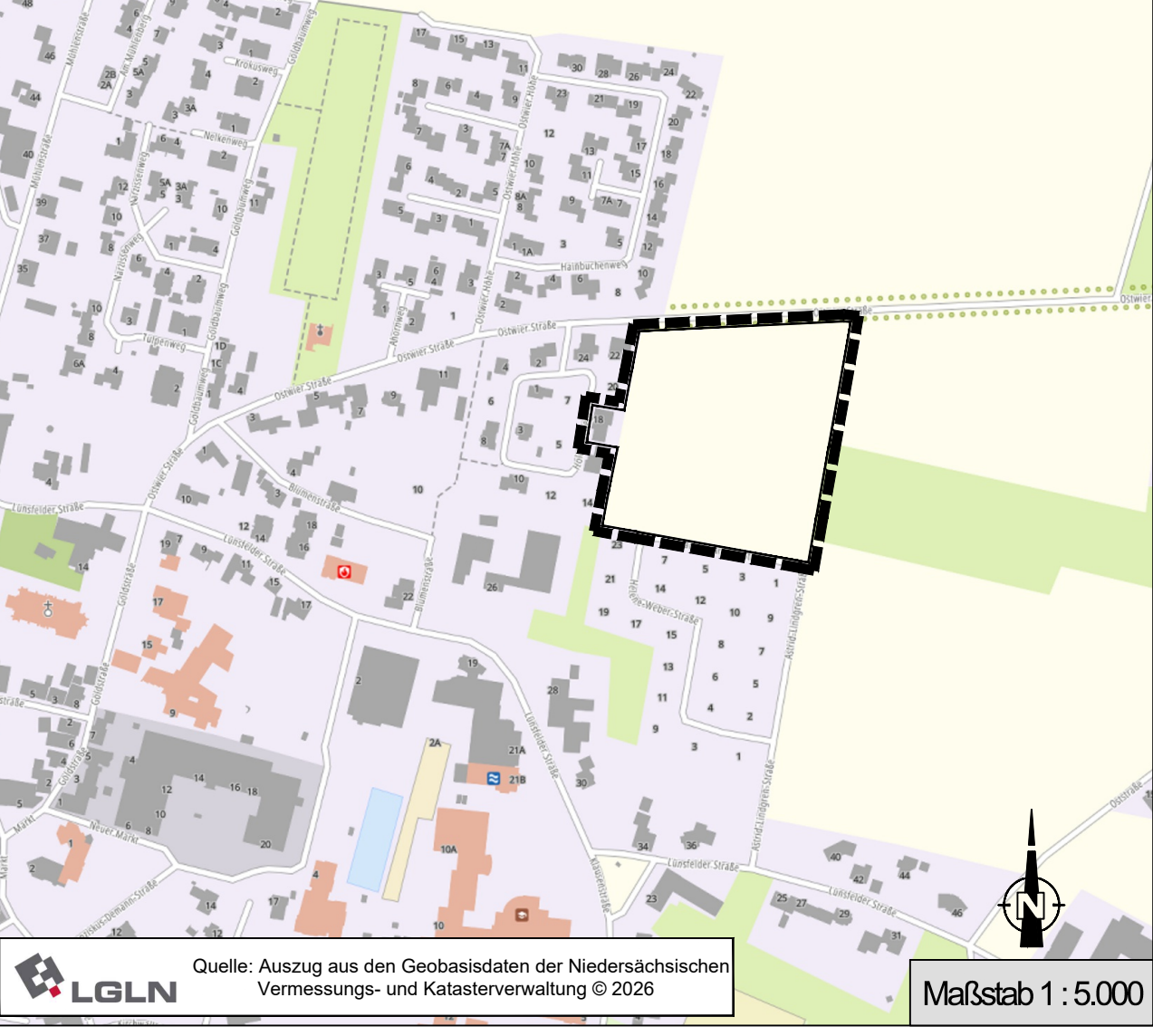
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

(erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

-Entwurf-





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

Maßstab 1 : 5.000