Kartengrundlage: Automatisiert geführte Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde : Freren, Stadt
Gemarkung : Freren
Flur : 20
Maßstab : 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4, §19 Abs.1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragsbuch Nr.: L4- 243/98
(Bei Rückfragen bitte angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.05.1998).
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.

Lingen (Ems), den 18. NOV. 1998

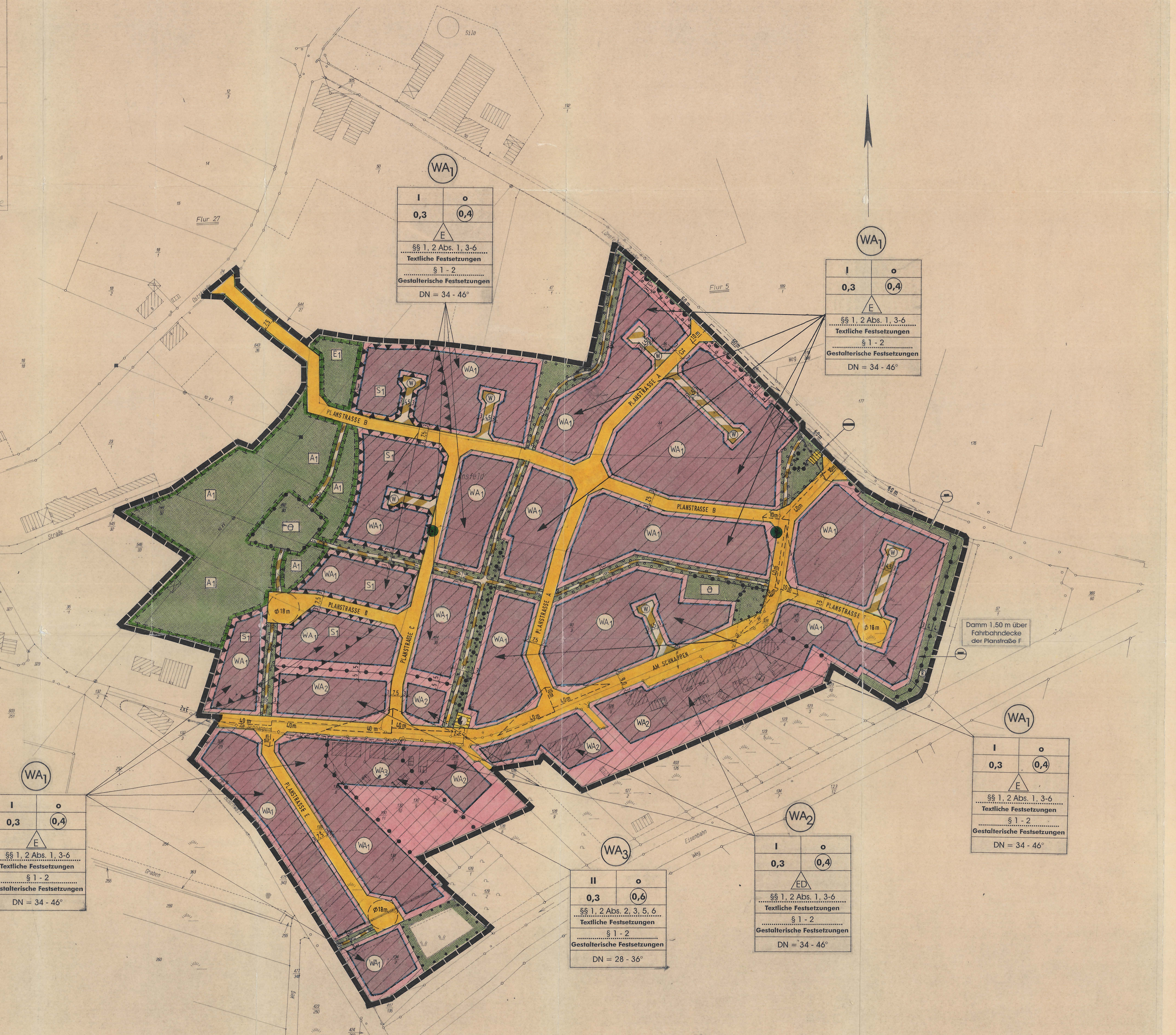
Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland
Katasteramt Lingen
Im Auftrage:
Antons

(L.S.)

Vermerk: Bei geometrischen Bezügen zu nicht abgemarkten Grenzen (in den Knickpunkten und Grenzschnitten ist tlw. ein kleines Kreissymbol bzw. kein Kreissymol dargestellt) ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

- - - - - - = Grenzverlauf entsprechend der Darstellung in der Blockkarte Freren, Flur 45 des Amtes für Agrarstruktur Meppen im Flurbereinigungsverfahren Freren-Setlage.

bzw. = nicht abgemarkte Grenze



STADT FREREN - LANDKREIS EMSLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
BAUGEBIET: "AM SCHNAPPEN"
MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Freren diesen Bebauungsplan Nr. 29 , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Freren, 17.09.1998 (Siegel)

Der Bürgermeister — Der Stadtdirektor
(Bölscher) — (Finke)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Mitte fertiger Straßenoberfläche bis zur Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes entlang der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufenhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufenhöhe der Gebäude (Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden zu allen Seiten

1. bei einem Hauptbaukörper mit einem Vollgeschoß max. 3,60 m
2. bei einem Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschossen max. 6,50 m

Diese Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Bauteile gem. § 7 b NBauO.

§ 3 Flächen für besondere Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG.

In der als [S 1] gekennzeichneten Fläche sind in Aufenthaltsräume der geplanten Gebäude, die zum westlich des Plangebietes gelegenen Festplatz orientiert sind, die Außenbauteile so zu errichten, daß ein resultierendes Schalldämmaß $R`_{w,res}$ mindestens 42 dB(A) erzielt wird.

§ 4 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes, in denen eine I-geschossige Bauweise festgesetzt ist, sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 5 Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche

Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht anzurechnen.

§ 6 Oberflächenentwässerung auf privaten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ist das auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern.
Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eventuell notwendig werdende Anschlüsse an des Regenwasserkanalnetz sind nur mit der Zustimmung der Stadt Freren zulässig.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

1. Auf den mit [A 1] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird zur Einfassung und Gliederung des Baugebietes in den Randbereichen eine Baum-Strauch-Heckenpflanzung vorgesehen, die sich der Flächenform anpaßt. Es wird eine gestufte Pflanzung mit Saum-, Mantel- und Kernzone geschaffen. Die standortgerechten Bäume und Sträucher werden truppweise gepflanzt. Diese Maßnahmen sind im Grünordnungsplan unter [BSH] aufgeführt.
2. Auf der mit [E 1] gekennzeichneten öffentlichen Grünfäche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anlage einer Regenwasserspeicher- und Versickerungsmulde vorgesehen. Es wird in den Randbereichen dieser Fläche eine Pflanzung mit feuchteverträglichen Gehölzarten, wie im Grünordnungsplan unter [VM] beschrieben angelegt.
3. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und entlang von öffentlichen Fußwegen sind die im Grünordnungsplan unter [SBG] und [WBG] beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
4. Auf dem Spielplatz sind die im Grünordnungsplan unter [SPG] beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.
5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Fläche für Aufschüttungen - Damm - sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter [WHBG] und [BH] beschrieben sind.
6. Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig, die im Grünordnungsplan unter [BSG] beschrieben sind.
7. Die Gehölzarten für die v.g. Maßnahmen setzen sich aus der nachfolgenden Pflanzenliste zusammen:

Baumarten:

- Stieleiche	(Quercus robur)
- Sandbirke	(Betula pendula)
- Winterlinde	(Tilia cordata)
- Spitzahorn	(Acer platanoides)

Sträucher:

- Feldahorn	(Acer campestre)
- Hundsrose	(Rosa canina)
- Haselnuß	(Cornus avellana)
- Schwarzer Hollunder	(Sambucus nigra)
- Himbeere	(Rubus idaeus)
- Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
- Feldrose	(Rosa arvensis)
- Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)
- Weiden-Arten	(Salix spec.)
- Weißer Hartriegel	(Cornus mas)
- Kornelkirsche	(Cornus alba)
- Gemeiner Besenginster	(Cytisus scoparius)
- Faulbaum	(Rhamnus frangula)
- Glanzrose	(Rosa nitida)
- Stechpalme	(Ilex acquifolium)

Bodendeckende Pflanzen

- Efeu	(Hedera helix)
- Besenheide	(Caluna vulgaris)
- Zierliche Deutzie	(Deutzia grazilis)
- Strauch-Fingerkraut	(Potentilla fruticosa)
- Kratzbeere	(Rubus caesius)
- Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)
- Niedriger Spierstrauch	(Spirea decumbens)
- Pfennigkraut	(Lysimachia numularia)
- Kriechweide	(Salix repens)

Gehölze für geschnittene Hecken

- Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgaris)
- Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna)

§ 8 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Dächer

1. Die zulässige Dachneigung DN der Hauptbaukörper beträgt:
bei I-geschossiger Bauweise = 34 - 46 ° und
bei II-geschossiger Bauweise = 26 - 36 °.
2. Dachgauben und -Einschnitte dürfen eine Länge von ½ der Traufenlänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlußwand (Ortgang) muß min. 1,50 m betragen. Vor Dachgauben muß die Dachfläche in einer Breite von min. 0,80 m durchlaufen.

§ 2 Einfriedungen

1. Einfriedungen privater Baugrundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur als Laubhecke (Gehölzarten lt. Pflanzenliste § 7 Abs. 7 textliche Festsetzungen), ggfs. in Verbindung mit einem transparenten Drahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
2. Einfriedungen privater Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
2. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen) etc. freizuhalten.
3. Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).

Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
z.B. WA 1	Teil des allgemeinen Wohngebietes

Maß der baulichen Nutzung

z.B. I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
0.3	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.(0.5)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenze

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
W	Wohnweg mit Verkehrsbeschränkungen - nur Anliegerverkehr zulässig -
F	Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Beseitigung von Abwasser

	Fläche für Versorgungsanlage und für die Beseitigung von Abwasser
	Abwasser - Pumpstation
	Elektrizität - Umspannstation

Hauptversorgungsleitungen

—◇—◇—	Hauptversorgungsleitung - unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
E	10-kV-Erdkabel

Grünflächen

	Grünfläche - öffentlich (mit besonderer Zweckbestimmung)
	Spielplatz
R	Rasen (Gewässerrandstreifen gem. § 91 a NWG)
	Grünfläche - privat

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
A 1	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke ausschließlich mit einheimischen Baum- und Straucharten (siehe § 7 Abs. 1 textliche Festsetzungen)
E 1	Fläche zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf öffentlichen Flächen (siehe § 7 Abs. 2 textliche Festsetzungen)
	zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche für Aufschüttungen

	Fläche für Aufschüttungen - Damm

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
S 1	Bereich in dem die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die zum Festplatz orientiert sind, ein resultierendes Schalldämmaß $R_{w,res}$ von 42 dB(A) erreichen müßen (siehe § 3 textliche Festsetzungen)
DN	Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper (siehe § 1 örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)
= = = = =	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L	Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung

	Sichtdreiecke

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 25.09.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 29 Baugebiet: "Am Schnappen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freren, 17.09.1998 (Siegel) Der Stadtdirektor
(Finke)

Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Freren aufgestellt durch:

ASL- Architektur- und Stadtplanungsbüro Lingen
Dipl.- Ing. K. Großpietsch
Kaisertraße 10 a, 49809 Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 08.04.1998 ASL
Ergänzt, 06.07.1998

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am 07.07.1998 dem - geänderten - Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die - erneute - öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.1998 bekanntgemacht.

Der - geänderte - Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.07.1998 bis 27.08.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freren, 17.09.1998 (Siegel) Der Stadtdirektor
(Finke)

Der Rat der Stadt Freren hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Freren, (Siegel) Der Stadtdirektor
(Finke)

Der Rat der Stadt Freren hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freren, 17.09.1998 (Siegel) Der Stadtdirektor
(Finke)

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Nr. 22

Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.1998 rechtsverbindlich geworden.

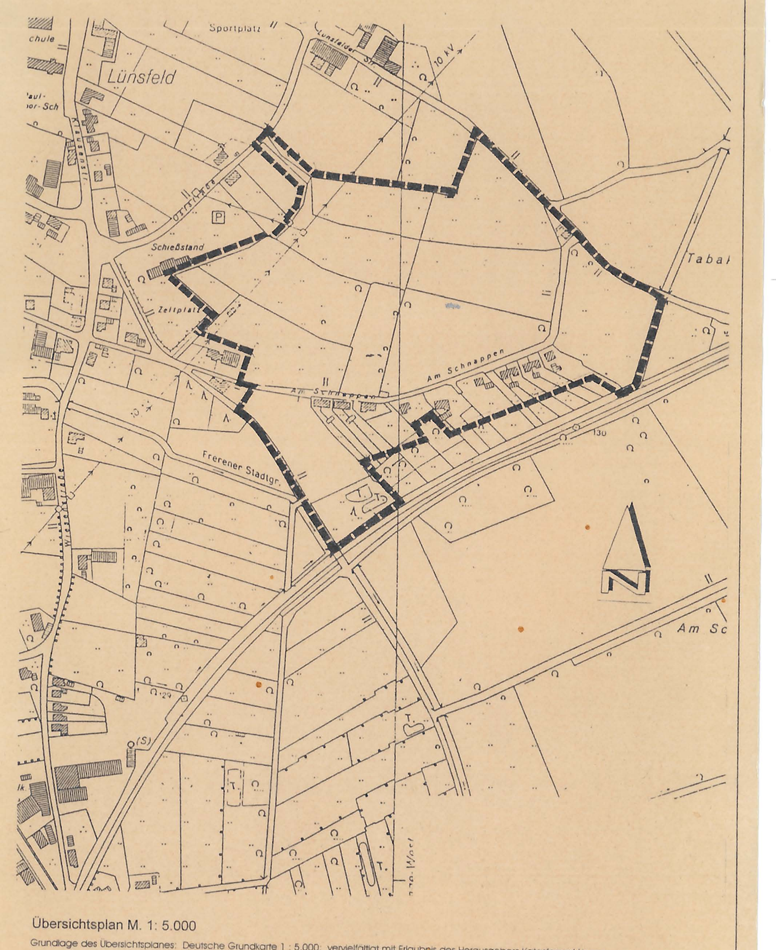
Freren, 15.10.1998 (Siegel) Der Stadtdirektor
(Finke)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Freren, (Siegel) Der Stadtdirektor
(Finke)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung - nicht - geltend gemacht worden.

Freren, (Siegel) Der Stadtdirektor
(Finke)



Übersichtsplan M. 1: 5.000
Grundlage des Übersichtsplanes: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000; vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Lingen

STADT FREREN - LANDKREIS EMSLAND

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
BAUGEBIET: "AM SCHNAPPEN"
MIT FESTSETZUNGEN ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG