

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planierteils vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH = 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
 Regenrückhaltebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck 10/70

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet WA:** Innerhalb der Wohngebietsflächen sind Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Einzelhaus) zulässig.

- Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4.3) liegen.

4.2 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4.3), 10,00 m.

4.3 Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes.

5. Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs (einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen), welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b): Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen befindlichen Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Dafür können folgende standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden:

Robuche - Fagus sylvatica
Winterlinde - Tilia cordata
Hainbuche - Carpinus betulus

Für diese Bäume gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 2x verpfälzt, Stammumfang (STU) 10/12. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und für die ersten drei Jahre nach dem Pflanzen mittels einer geeigneten Baumverankerung zu stabilisieren. Im Bereich eines jeden Baumes ist eine Fläche im Radius von 2,5 m ab dem Stamm gemessen von jeglicher Versiegelung und Überbauung freizuhalten.

7. Widmungverfügung: Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

8. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschräge) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel L _a in dB	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R _{w,ges} der Außenbauteile R _{w,ges} erf. in dB		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Räumarten	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30	30
II	60	30	30	30
III	65	35	30	30
IV	70	40	35	35
V	75	45	40	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis IV ohne straßenbegrenzte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

8.2 Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Ostseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der K 131 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswand am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

8.3 Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) westlich der K 131 auf die lärmabgewandte Westseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „heller“ Straße) an Lärmmindern gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dachneigung und -form:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie zweigeschossige öffentliche, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dacheindeckung:** Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie lackierte Dachplatten. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.

3. Außenfassade: Die Außenfassade der Hauptgebäude ist als Verblendmauerwerk in rot, rotbraun, braun, ocker-sandfarben oder anthrazitgrau zu erstellen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von alternativen Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarzröhre. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

4. Einfriedungen: Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und nur auf einer Gesamtlänge von bis zu max. 30 % der Gesamtlänge allen Grundstücksgrenzen des Grundstückes zulässig. Zwischen der vorderen Baubegrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie sind undurchsichtige Grundstückseinfriedungen generell unzulässig. Weiterhin sind Stabgitterzäune mit Kunststoffschutzstreifen generell unzulässig. Ansonsten sind Grundstückseinfriedungen nur in Form einer lebendigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Robuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare)) oder in Form eines durchsichtigen Zaunes, welcher eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten darf, herzustellen.

5. Oberflächenwasser: Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere 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. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

6. Private Grundstücksflächen: Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder forschungstechnische Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein vermindelter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

3. Von der Kreisstraße 131 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrüttelgestaltung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

5. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinie) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Vorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

6. 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.

7. Die Bauflächenbereitstellungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freilächterbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begleitung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

8. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhalten der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13b und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 1 NDSchG, Bodenfläche und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

Fresenburg, den _____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II" beschlossen.

Fresenburg, den _____
Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II" wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Fresenburg, den _____
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Zuteilungskarte i.d. Flurbereinigungsverfahren Fresenburg-Düthe
Verf.-Nr. 2233
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Niedersächsischen Amtes für regionale Landesentwicklung und der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2020

Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 201399

Gemarkung: Fresenburg **Flur:** 13 (alt)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Zuteilungskarte und weist Gebäude der amtlichen Liegenschaftskarte, städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.10.2020). 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.

Dörpen, den _____
ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungstelle)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II" wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nording 21 · 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den _____

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II", und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Fresenburg, den _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Fresenburg, den _____
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Fresenburg, den _____
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 34 "Fresenburg-Düthe II", nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fresenburg, den _____
Bürgermeister

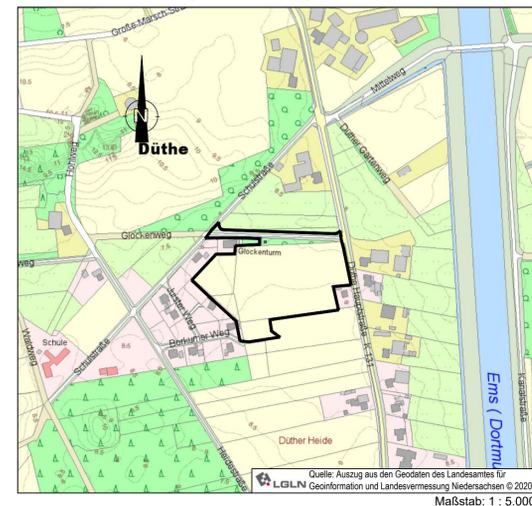


Bebauungsplan Nr. 34

"Fresenburg-Düthe II"

-Entwurf-

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB



Stand: 06.10.2022

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung
Freiraumplanung · Projektmanagement