

# Gemeinde Fresenburg

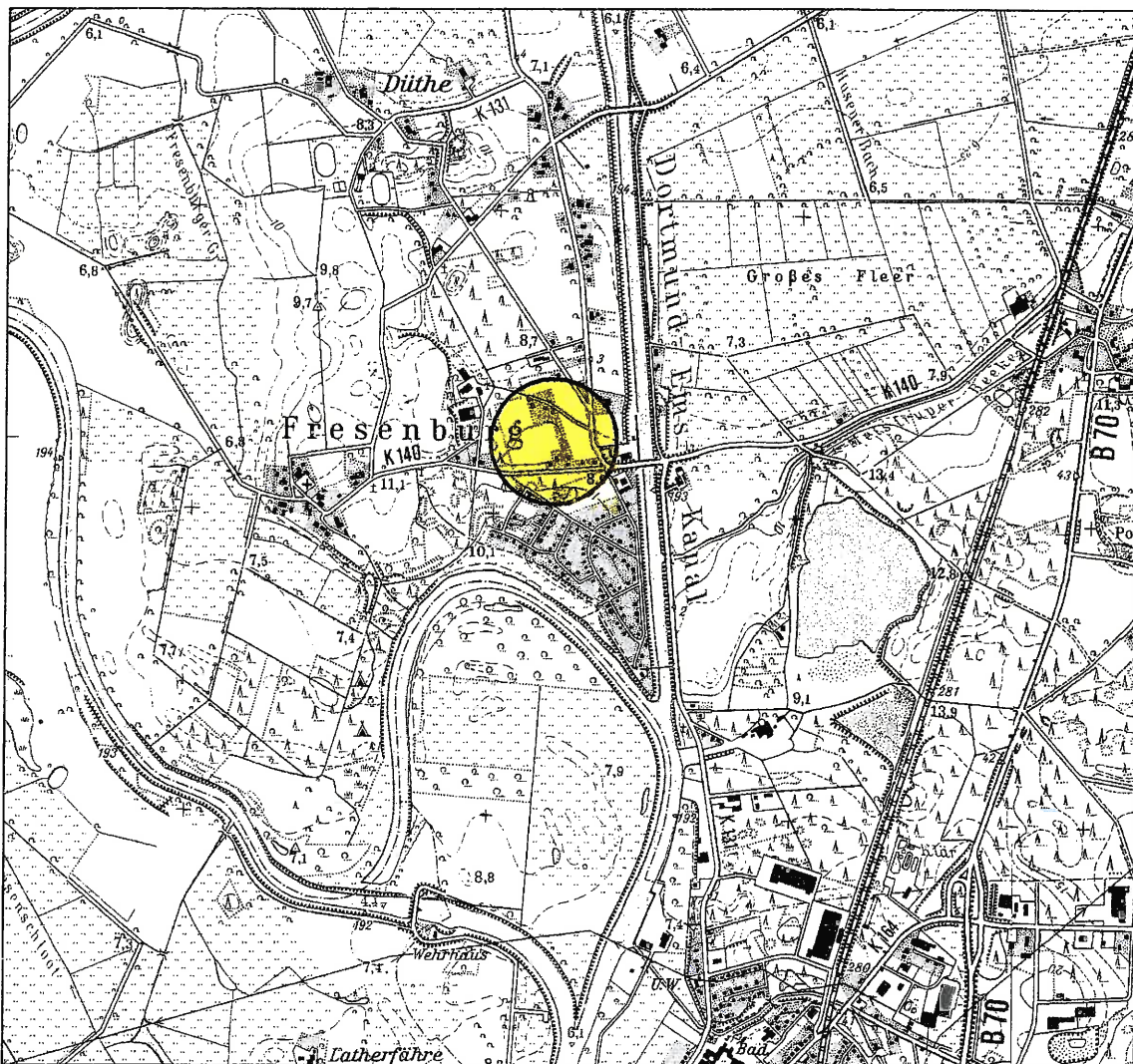
Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

## Bebauungsplan Nr. 25

### "Fresenburger Heide, Teil 3"

(gem. § 13a BauGB)

mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: Mai 2008

TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen / 3110 Wahn

- **Urschrift** -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems



	---
---	0,4
I	
max. OKF 0,5 m	
max. FH 9,0 m	
Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte	

# Flur 14

Maßstab: 1 : 1 000

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhen der baulichen Anlage	

# Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

## Bestandsangaben



vorhd. Bebauung

## Nachrichtliche Übernahme

----- Fahrbahnrand K 131 (Luftbild)

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude  
(siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Fläche

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

I

max. FH = 9,0 m

max. OKF = 0,5 m

GRZ Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4)

maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 5. Grünflächen



Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6)

## 6. Sonstige Planzeichen



Sichtdreieck 10 / 110 (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen:

- 1. Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 2. Immissionschutz:** Innerhalb des Plangebietes werden für die erste Bauzeile zur Kreisstraße die Orientierungswerte tags überschritten. Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu beachten:  
Für Wohnräume in der 1. Bauzeile (≤ 36m von der Fahrbahnmitte): Alle Wohn- oder Schlafräume der geplanten Bebauung die der K 131 zugewandt sind, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten.  
Außenwohnbereiche (Hausfront ≤ 36m von der Fahrbahnmitte): Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen sollten auf der lärmabgewandten Hausseite oder seitlich davon angeordnet werden oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. Garage, Wand oder Grundrißgestaltung) vor dem direkten Schalleinfall der K 131 geschützt werden.  
Hinweis: SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4mm, besser 6/16/4mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird. Finanzielle Mehrbelastungen der künftigen Anwohner sind durch die Auflagen somit nicht verbunden. Zum besseren Verständnis der zukünftigen Bauherren soll das bewertete Schalldämm-Maß angegeben werden. Gemäß VDI 2719 wird für Fenster der Schallschutzklasse 2 im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 32$  dB angegeben.
- 3. Garagen und Nebenanlagen:** Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- 4. 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. Widmungsverfügung:** 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.
- 6. Grünflächen:** Die gemäß §9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 7. Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.
- 8. Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone** gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO.
- 9. Die Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.
- 10. Die von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche des Bebauungsplanes Nr.22 „Fresenburger Heide, Teil 2“** werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

## Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dachausbildung:** Flachdächer sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
- 2. Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade** der Gebäude ist mit **Ziegelverblendmauerwerk** herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

## Nachrichtliche Hinweise:

- 1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.**
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
4. Von der K 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

## Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Fresenburg diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Fresenburger Heide, Teil 3", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften (§56 NBauO) in der Sitzung am 24.04.2008 als Satzung beschlossen.

Fresenburg, den 23.09.2008



*Johanning*  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 10.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Fresenburger Heide, Teil 3", mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Fresenburg, den 23.09.2008



*Johanning*  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Gemeinde: Fresenburg, Gemarkung: Fresenburg, Flur: 13, Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen ( NVermG ) vom 12. Dez.2002) - Nds GVBI 2003 S. 5 -; Antragsnr.: L 4 - 407 / 2007

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 05.10.2007 ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 17.09.2008



*[Signature]*  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Meppen  
- Katasteramt Meppen -

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den     .09.2008

*[Signature]*