



### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

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

#### Bestandangaben

vorhd. Bebauung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude  
— überbaubare Fläche  
— nicht überbaubare Fläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß  
FH = 3,50 - 8,00 m  
max. FH = 9,50 m  
max. OKF = 0,5 m

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, Versickerungsbecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### Textliche Festsetzungen:

- Zahl der Wohnungen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO sind maximal 2 Wohnungen pro Erntehaus zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baukurve) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauVVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauVVO sind zulässig.
- Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt (bestmögliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
- Maximale Gebäudehöhe (§ 15 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (bestmögliche Festsetzung Nr. 6), 9,50 m.
- Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO): Im WA-Gebiet muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (bestmögliche Festsetzung Nr. 6) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtraufe, zwischen 3,5 und 8,0 m betragen.
- Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 (§ 15 Abs. 1 BauVVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4, 5 und 6 ist die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentraverse vor dem jeweiligen Grundstück.
- Grundflächenzahl: Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVVO ist unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern: Die gemäß §§ 1(1) Nr. 2a BauVVO festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Strauch-Baumplanung können folgende in Emsland heimische Arten verwendet werden:

Bäume	Sträucher	Stachelbeere	Ribes rubrum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Zitruspappel	Populus tremula
Schwarzahorn	Acer glabrum	Vogelkirsche	Prunus avium
Sanddorn	Betula pendula	Traubeneiche	Prunus prunella
Moorbeere	Betula pubescens	Stieleiche	Quercus robur
Heidebeere	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotholz	Fagus sylvatica		
Sträucher			
Hassel	Cornus avellana	Stachelbeere	Ribes rubrum
Zwerg-Helgerr-Waldorn	Coronilla varia	Hundrose	Rosa canina
Eingriffeliger Waldorn	Cornus monspeliensis	Heckenrose	Rosa canina
Besengraber	Cytisus scoparius	Ohrl-Walde	Salix aurita
Fraubaum	Fraxinus alba	Sal-Walde	Salix caprea
Eibisch	Hedera helix	Groß-Walde	Salix ornata
Wichsöder	Juncus communis	Lober-Walde	Salix pendula
Schlehe	Prunus spinosa	Kirsch-Walde	Salix repens
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		

Für diese Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.  
Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (min. 5-6 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in der 1. oder 2. Reihe zu pflanzen. Der Einsatz von Freisetzen ist zu vermeiden.  
Folgende Obstbäume können hier alternativ verwendet werden (Hochstamm, Auswahl aller Sorten):  
Apfel: Schönher von Bockig, Roter Boskoop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bohnefä, Roter Winterstärker, Haberdichter Jüngerfeld  
Pflaume: Hauszweitsche, Csar, Ontario-Pflaume, Wangenheim, Emma Leppermann  
Südkirsche: Büttner's Rote Kirsche, Große Schwarze Kirsche, Quersfurter Königskirche, Werdener Frühe  
Sauerkirche: Schüßler'sche, Franz, Westliche Goldkirche  
Birne: Galters Butterbirne, Frühe aus Tréhou, Großer Katzenkopf, Güte Lutea, Doppelte Philipbirne

9. Die Erweiterung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu errichtende Sickeranlage oder eine Leinwand zu errichten, die den Grundwasserstand senken kann.

10. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Melstrup - Teil I“, rechtskräftig seit dem 29.07.2005, aufgehoben.

### Örtliche Bauvorschriften

- Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 3 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauVVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Dachbedeckung:** Das Dach ist mit ort- und landschaftstypischen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.
- Außenwandgestaltung:** Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk oder Putzmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 10 der Gesamtsaunderfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenverkleidung der Garage ist analog der Fassadenverkleidung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.
- Oberflächenwasser:** 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 Abfließen von Garagen. Eine Überbauung und Verriegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

### Nachrichtliche Hinweise:

- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).
- Denkmalschutz:** Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NSDG). 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 NSDG). Die Ultime Denkmalschutzbehörde beim Landesamt Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-039 oder (05931) 44-041.
- Emissionen Landwirtschaft:** Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen verbunden.
- Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die **Wehrtechnische Dienststelle** liegt westlich in einer Entfernung von ca. 3,8 km. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Über- und Versuchschießen entstehenden und auf das Fluggebiet entweichenden Schallemissionen sind zu berücksichtigen. Diese Schießen finden tags und nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmemissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudenutzung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher beziehlich nicht geltend gemacht werden.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fresenburg diesen Bebauungsplan Nr. 28 „Melstrup II“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am 08.03.2016, als Satzung beschlossen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 01.07.2014, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Melstrup II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.08.2014, ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 04.09.2014, frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.08.2014, über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Fresenburg  
Gemarkung: Fresenburg  
Flur: 11

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 10.02.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 • 48733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 07.10.2014, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Melstrup II“, und der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2015, ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Melstrup II“ und der Begründungsentwurf nebst Anlagen haben vom 21.08.2015, bis 21.09.2015, (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 08.03.2016, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 28 „Melstrup II“ und die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 „Melstrup II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Melstrup II“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 „Melstrup II“ sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beschriftliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## Gemeinde Fresenburg

Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 28

## "Melstrup II"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

TK 1:25.000 Blatt 3109 Lathen

Stand: 08.03.2016

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 • 48733 Haren/Ems  
Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

**- Urschrift -**