

### Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58) i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 486).

**Bestandsangaben**

vorhd. Bebauung

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude  
 überbaute Fläche  
 nicht überbaute Fläche

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl  
 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 max. FH = 10,0 m  
 max. OKF = 0,5 m  
 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosslußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Offene Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Fußgängerbereich

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

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck (10 / 70)

**Textliche Festsetzungen:**

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Immissionsschutz:** Innerhalb des Plangebietes werden für die erste Bauzeile zur Kreisstraße die Orientierungsseite tags überschritten. Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu beachten:  
 Für Wohnräume in der 1. Bauzeile (s. 30m von der Fahrbahnmitte): Alle Wohn- oder Schlafräume der geplanten Bebauung die der K 131 zugewandt sind, sind mit Fenstern der Schalldämmklasse 2 auszustatten.  
 Außenwände (Hausfront s. 30m von der Fahrbahnmitte): Außenwände, wie Terrassen, Balkone und Giebelwände sollen auf der lärmabgewandten Hausseite oder senkrecht 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 Schalldämmklasse 2 im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 32$  dB angegeben.
- Garagen und Nebenanlagen:** Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baulinie) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- 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 Straßenerstreckung des jeweiligen Gebäudes.
- Widmungsverfügung:** Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsrisikogabe wirksam ist.
- Verankerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken u.a.) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.
- Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone** gem. 24 (1) NSiG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Weiterbauten sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- Die Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrhohberkante wird, dauernd freizuhalten.
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen:** Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen befindlichen Laubbäume sind zu erhalten. Abhängige Gehölze sind zu ersetzen. Dafür können folgende standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden:  
 Rotbuche - Fagus sylvatica  
 Steileiche - Quercus robur  
 Hainbuche - Carpinus betulus  
 Für diese Bäume gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 2x verplant, STU 10/12. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und für die ersten drei Jahre nach dem Pflanzen 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.  
 10. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepötte bzw. mit Wendepötte, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

### Örtliche Bauvorschriften

- Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geeigneten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeanteile i. S. d. § 7b NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Das Dach ist mit ort- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte oder glasierte Dachplatten sowie Dachabdichtungen in Signal- und Leuchtfarben sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk oder Putzbaueweise 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 Fassadenherstellung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
- Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun, ocker-sandfarben oder anthrazitfarben herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarzzone.

### Nachrichtliche Hinweise:

- Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).
- Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 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

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. 29 "Fresenburg-Düthe I", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) und nachrichtlichen Hinweisen in der Sitzung am 07.10.2014, als Satzung beschlossen.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_ - LS - \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 04.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2014, ortsüblich bekannt gemacht.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_ - LS - \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

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

Die Öffentlichkeit ist am 03.04.2014, frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2014, über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_ - LS - \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Blockkarte 1/4 Flurbereinigerungsverfahren Fresenburg Verf.-Nr. 2233  
 Maßstab: 1:1000  
 Geschäftsnummer L4 - 53/2014  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Niedersächsischen Amtes für Landesentwicklung

© 2014 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
 Gemeindegliederung: Fresenburg  
 Gemarkung: Fresenburg  
 Flur: 13 (alt) 35 (neu)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
 Dipl.-Ing. Thomas Homnigfort  
 Nordring 21 • 49733 Haren/Ems  
 Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den \_\_\_\_\_ - LS - \_\_\_\_\_  
 Dipl.-Ing. Thomas Homnigfort

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 06.05.2014, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" sowie der Begründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2014, ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" sowie der Begründungsentwurf nebst Anlagen haben vom 25.08.2014, bis 26.09.2014, (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_ - LS - \_\_\_\_\_  
 gez. Johanning  
 Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Fresenburg hat in seiner Sitzung am 07.10.2014, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 den Bebauungsplan Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_ - LS - \_\_\_\_\_  
 gez. Johanning  
 Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Fresenburg, den \_\_\_\_\_ - LS - \_\_\_\_\_  
 gez. Johanning  
 Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" nicht geltend gemacht worden.

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

### Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

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

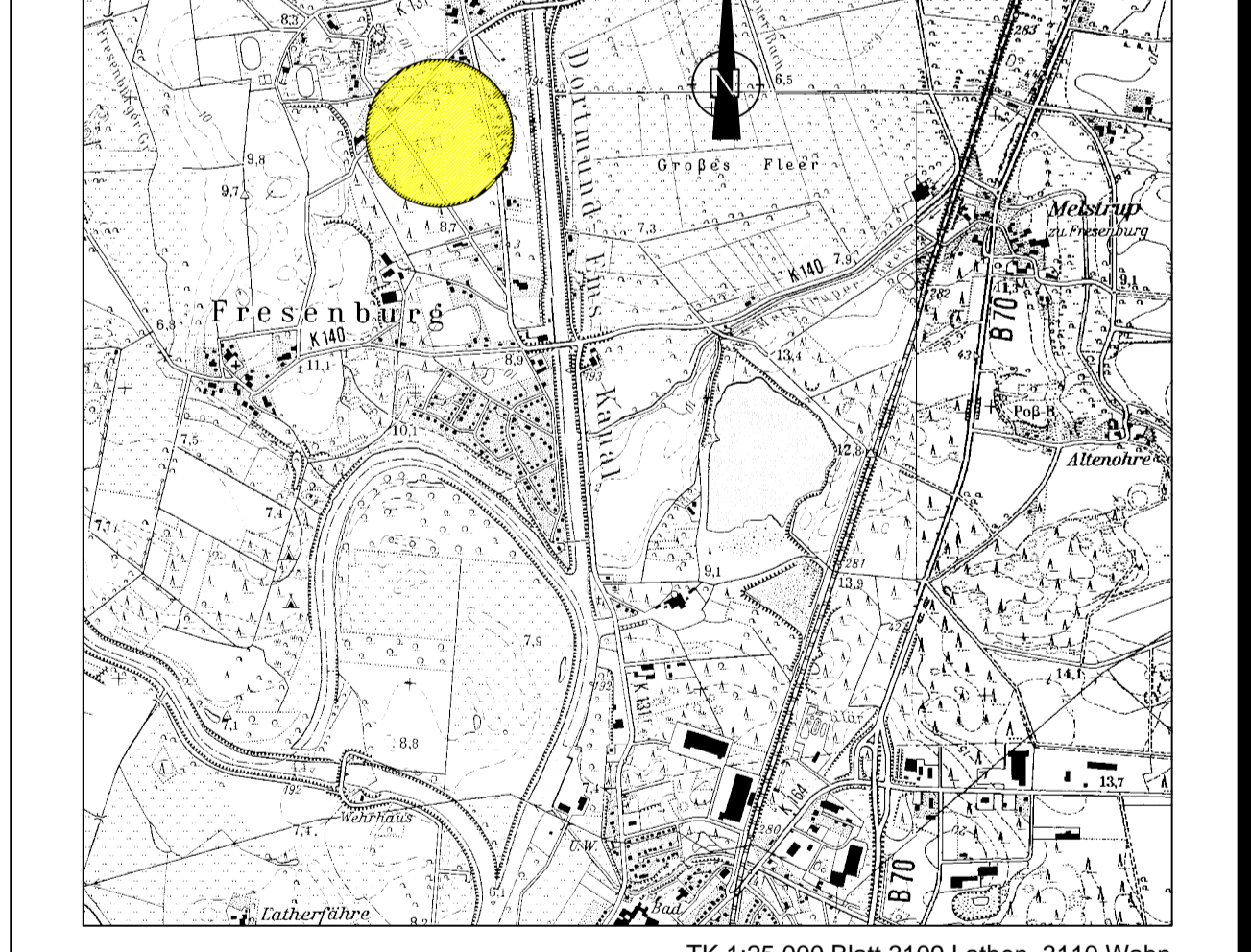
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

**Gemeinde Fresenburg**  
 Samtgemeinde Lathen - Landkreis Emsland

# Bebauungsplan Nr. 29 "Fresenburg-Düthe I"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Stand: 09.10.2014

**- Abschrift -**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
 Dipl.-Ing. Thomas Homnigfort  
 Nordring 21 • 49733 Haren/Ems