

0 10 20 40 60 80 100m
 M. 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

Gemarkung: Esterwegen
 Flur: 39

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Am Berg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Esterwegen, den

Verfahrensvermerke
 Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Am Berg" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Esterwegen, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Raddeweg 8, 49757 Werte, Tel.: 05951 - 95 10 12
 Werte, den 17.12.2019

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 03.07.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 29.03.2019 bis 29.04.2019 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Esterwegen, den

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt.
 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 06.11.2019 bis 20.11.2019 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
 Esterwegen, den

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
 Esterwegen, den

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Am Berg" beschlossen hat.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 61 in Kraft.
 Esterwegen, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
 Esterwegen, den

Planunterlage für einen Bebauungsplan
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 39
 Gemarkung: Esterwegen
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2015 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Papenburg, den
 Katasteramt Papenburg
 Siegel

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - II I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - SH = 0,50 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe, § 84 NBauO)
 - TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß (§ 84 NBauO)
 - FH = 9,50 m FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 84 NBauO)
 - O Offene Bauweise
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R = Fuß- und Radweg
 - P = Öffentliche Parkfläche
 - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
 - LSW = Lärmschutzwall
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 - RRR = Regenwasserrückhalteanlage
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB § 9, BauNVO 2017)

- 1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)**
 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet (WA)**
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- 1.3 Grundflächenzahl**
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist in den Baugebieten (MI und WA) nicht zulässig.
- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgenommen, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Verkehrslärmschutz Wohn- und Aufenthaltsräume
 In dem in der Planzeichnung generalisiert gekennzeichneten Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) den folgenden Anforderungen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8) genügen:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R' w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume
III	61 - 65	35	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w, res) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, muss im Lärmpegelbereich III die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z. B. über schallgedämmte Lüftungssysteme, oder es muss eine Belüftung über eine straßenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

Für die Grundstücke westlich der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 30 gelten die Anforderungen nur für das Obergeschoss.

Außenwohnbereiche
 Schützenswerte Balkone oder Loggien im Obergeschoss sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III nur auf den lärmabgewandten Gebäudeteilen zulässig. Im Mischgebiet östlich der inneren Erschließungsstraße dürfen auch schützenswerte Außenwohnbereiche im Erdgeschoss (Terrassen) nur auf den lärmabgewandten Seiten im Schallschatten der Gebäude errichtet werden.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
1.6.1 Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenwasserrückhalteanlage "RRA"
 Die Fläche für die Wasserwirtschaft "Regenwasserrückhalteanlage" dient der Schaffung einer naturnah gestalteten Anlage zur Regenrückhaltung und -verdunstung. Eine Befestigung (Bodenversiegelung) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.6.2 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall (LSW)"
 In der öffentlichen Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 2,6 m über der Fahrbahnoberkante der Hauptstraße (L 30) anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. An den Enden kann die Höhe des Erdwalls auf 1,5 m abfallen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

- Pflanzliste**
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre (Feldahorn) | Populus tremula (Zitterpappel) |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Betula pendula (Sandbirke) | Quercus robur (Stieleiche) |
| Cornus mas (Kornelkirsche) | Rosa canina (Hundsrose) |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Corylus avellana (Haselnuss) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | |

1.6.3 Zu erhaltende Einzelbäume
 Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzreupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Bauamt der Gemeinde Esterwegen nachgefragt werden.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf in den Baugebieten (MI und WA) maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,5 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt. Für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m.

2.2 Einfriedungen
 Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Bauamt der Gemeinde Esterwegen nachgefragt werden.

2.3 Oberflächenwasser
 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Im Übergang der privaten Grundstücke zur öffentlichen Straße sind auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.4 Grundstückszu- / -abfahrten
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Grundstückszu- / -abfahrten und Hauszüge, eine Breite von insgesamt 6,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

2.5 Freileitungen
 Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 61 "Am Berg" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Schul- und Sportzentrum", rechtskräftig seit dem 14.08.1971, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde
 Sollten 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 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.3 Sichtdreiecke
 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen
 Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Soweit die Flächen nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind sie daher als Grün- und Gartenfläche auszubilden. Sogenannte "Steingärten" dürfen auf diesen Flächen nicht entstehen.

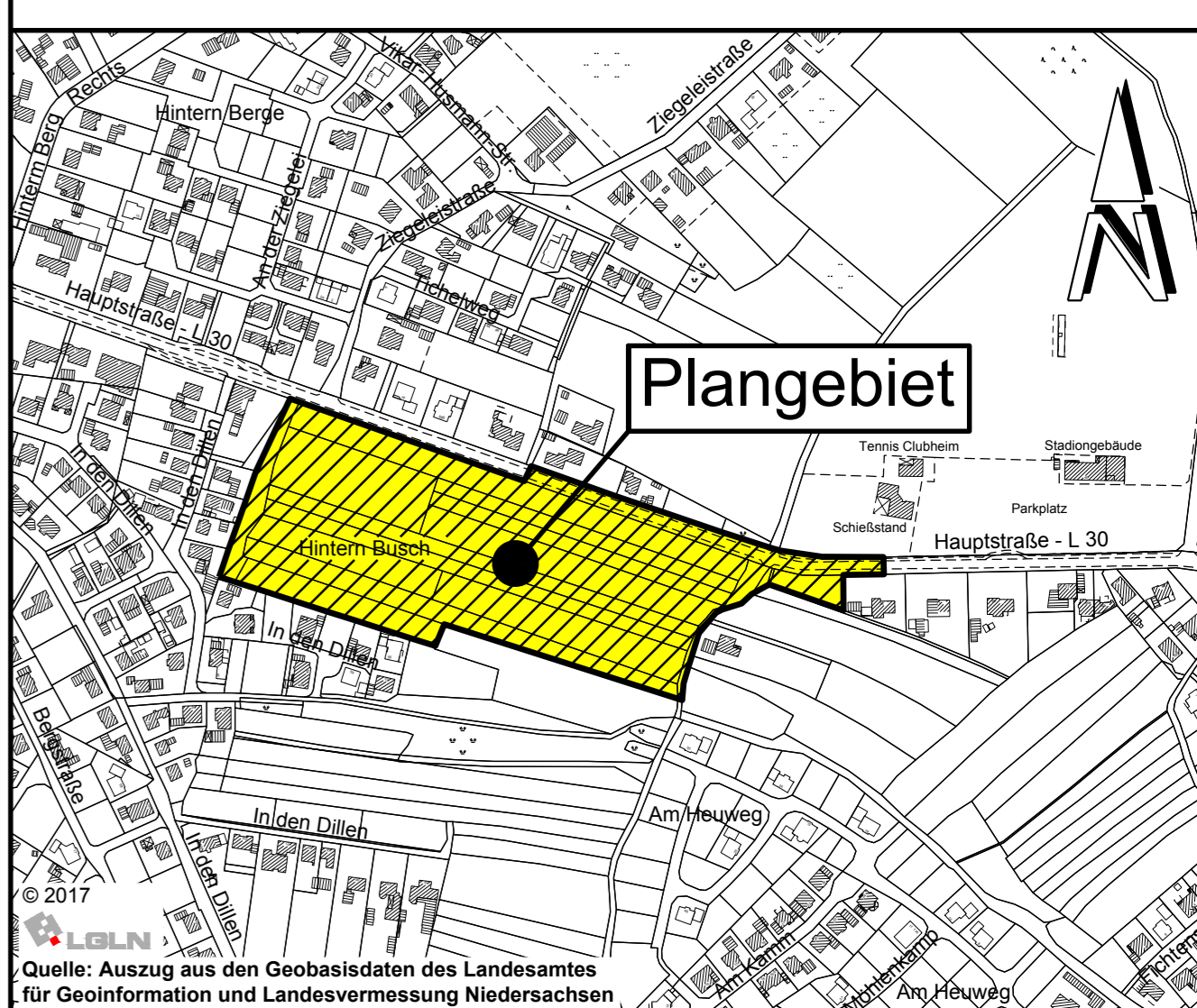
3.5 Altlast/Grundwassernutzung
 Das Plangebiet liegt in ca. 350 m Entfernung zu einer Altlastverdachtsfläche. Daher sind aus Gründen der Vorsorge im Plangebiet

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

3.6 Artenschutz
 Die Baulflächenberechtigung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.7 Landesstraße 30
 Von der Landesstraße 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Esterwegen
 Poststraße 13
 26897 Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 61
" Am Berg "

Mit örtlichen Bauvorschriften