

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Gewerbegebiet (GE)**

**1.1.1 Vergnügungsstätten**

Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

**1.1.2 Einzelhandelsbetriebe**

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet (GE) nur als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetriebes zulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO).

**1.1.3 Gewerbelärmkontingentierung**

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5.

**1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen**

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 12,23 m über Normalnull (NN).

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

Im Bereich östlich der Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen darf eine Höhe von 15 m durch untergeordnete bauliche Anlagen oder Anlagen zur Luftreinhaltung (z.B. Schornstein) nur nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Niedersachsen, Abteilung 4, Dezernat 44.4 Netzmanagement überschritten werden.

**Grünordnerische Festsetzungen**

**1.2.1 Öffentliche Grünfläche "Gewässerrandstreifen"**

Der festgesetzte Gewässerrandstreifen ist extensiv durch maximal eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

**1.2.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

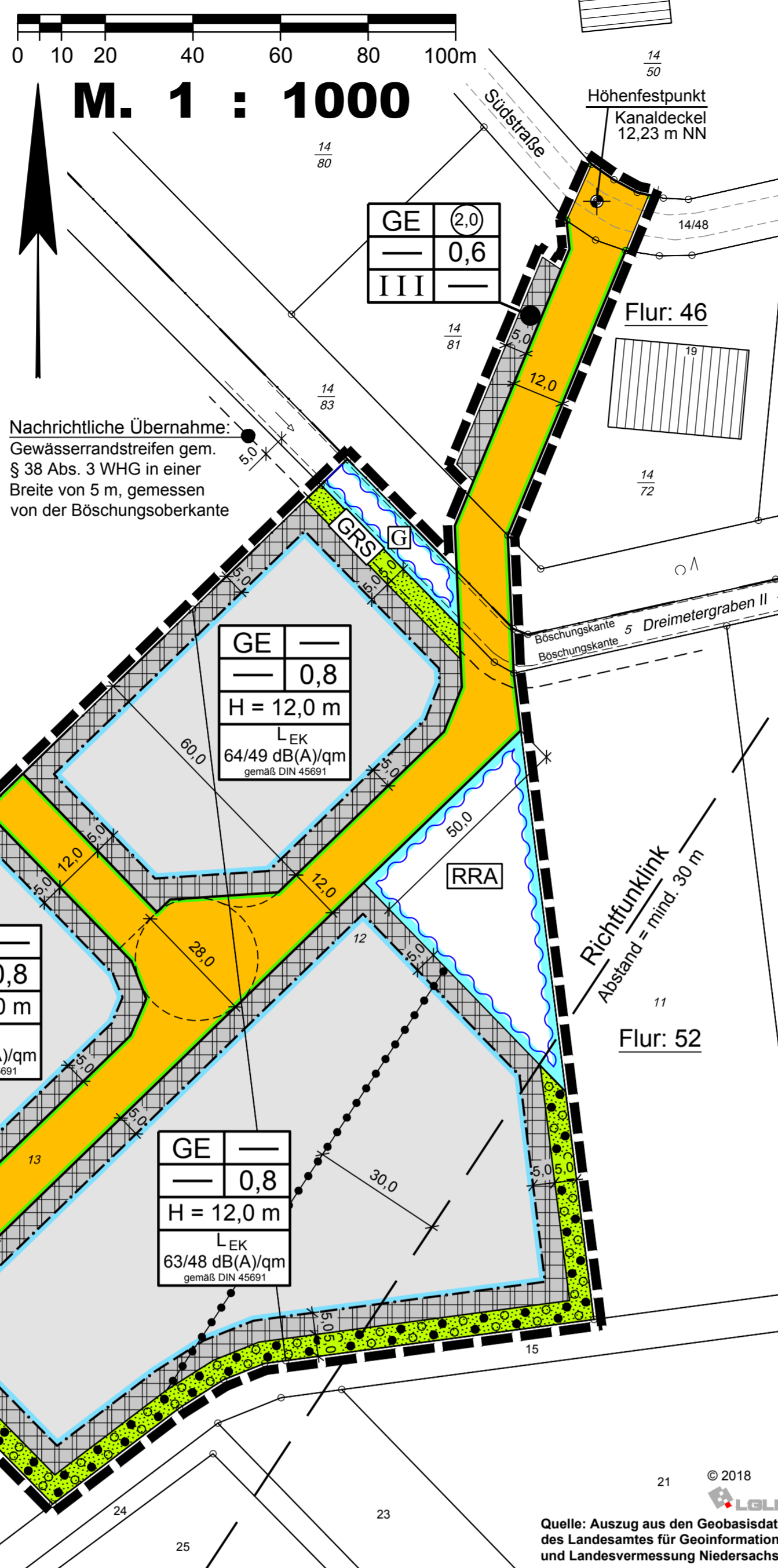
Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzliste**

Alnus glutinosa	Schwarz Erle	Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Moor-Birke	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix cinerea	Grauweide
Crataegus laevigata	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel		

**1.2.3 Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhalteanlage (RRA)**

Die als Fläche für die Wasserwirtschaft "Regenrückhalteanlage" (RRA) festgesetzte Fläche (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Gewässer ist mit einer langgezogenen, vielgestaltigen Uferlinie, wechselnden Böschungsneigungen, einem unregelmäßigen Relief der Gewässersohle und der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung herzustellen. Künstliche bzw. technische Anlagen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das Gewässer ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf nur im Bedarfsfall extensiv gepflegt werden. Die übrige Fläche ist einmal im Jahr zu mähen, ansonsten aber der natürlichen Entwicklung zu überlassen.



**2 Hinweise**

**2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 "Gewerbegebiet Boshstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16/II "Gewerbegebiet Lattensberg II" rechtskräftig seit dem 30.06.1995, außer Kraft.

**2.2 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**2.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der Öffnungszeiten im Rathaus der Samtgemeinde Nordhümmling (Poststraße 13, 26897 Esterwegen) eingesehen werden.

**2.4 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

**3 Nachrichtliche Übernahme**

**3.1 Gewässerrandstreifen**

Der Gewässerrandstreifen entlang des Dreimetergrabens II unterliegt den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Gewerbegebiet Lattensberg III, Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den .....

..... Bürgermeister .....

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Gewerbegebiet Lattensberg III, Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den .....

..... Gemeindedirektor .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 08.10.2019

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 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 14.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 27.05.2019 bis 27.06.2019 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esterwegen, den .....

..... Gemeindedirektor .....

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Esterwegen, den .....

..... Gemeindedirektor .....

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Esterwegen, den .....

..... Gemeindedirektor .....

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Gewerbegebiet Lattensberg III, Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 63 in Kraft.

Esterwegen, den .....

..... Gemeindedirektor .....

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 .....

..... Gemeindedirektor .....

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Esterwegen Flur: 52  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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 Januar 2018). 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

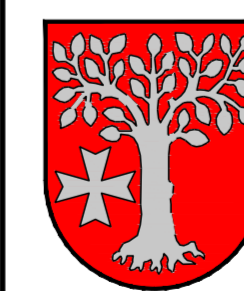
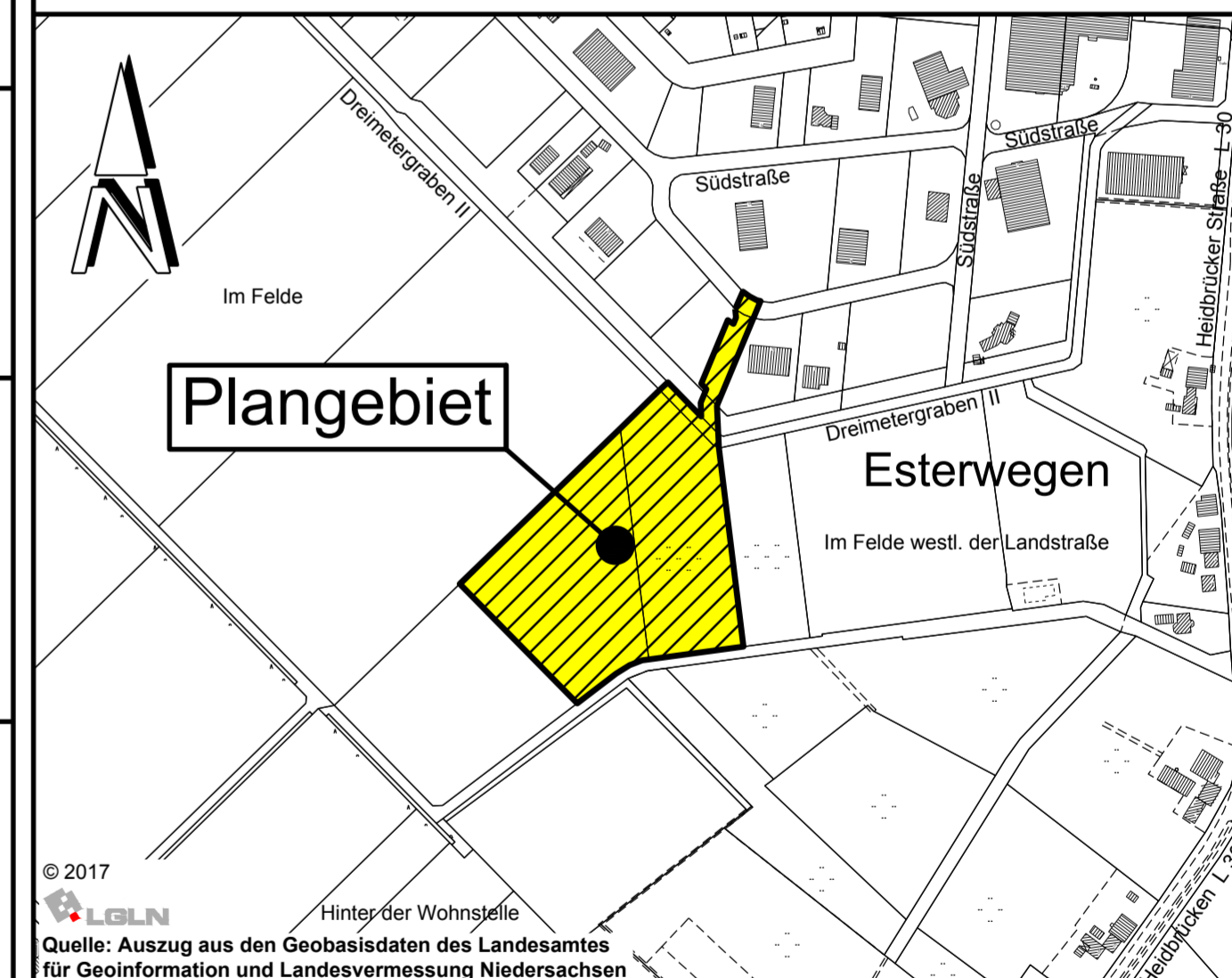
(Unterschrift)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	(2,0)	GFZ Geschossflächenzahl
	0,8	GRZ Grundflächenzahl
	III	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H = 12,0 m	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	64/49 dB(A)	LEK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Öffentliche Grünflächen
	GRS	Zweckbestimmung: GRS = Gewässerrandstreifen
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
	G, RRA	Zweckbestimmungen: G = Graben RRA = Regenrückhalteanlage
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen (siehe Textl. Fests. 1.2)

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Esterwegen**  
Poststraße 13  
26897 Esterwegen

**Bebauungsplan Nr. 63**

**" Gewerbegebiet Lattensberg III, Erweiterung "**