

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

- 1.1 Zahl der Wohnungen**  
 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 1.2 Grundflächenzahl**  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen**  
 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 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 Gebäuderucksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.  
 Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,50 m nicht überschreiten. 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.
- 1.5 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
- 1.5.1 Private Grünfläche – Versickerungsanlage**  
 Die als "Versickerungsanlage" festgesetzte private Grünfläche dient der Errichtung einer Regenwasserversickerungsanlage. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und maximal einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

**2 Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 84 Absatz 3 NBauO)

- 2.1 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.
- 2.2 Gartengestaltung**  
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstücks nicht überschreitet.

**2.3 Oberflächenwasser**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist 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 Hauszugänge, 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 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).  
 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).  
 Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
- 3.2 Sichtdreiecke**  
 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).
- 3.3 Artenschutz**  
 Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Brutvögel sowie außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.  
 Für die Waldohreule sind nahrungsverbessernde Maßnahmen wie z.B. eine Grünlandextensivierung durchzuführen und in der Nähe dieser Nahrungsstätte sind zwei Nisthilfen für die Waldohreule aufzuhängen.
- 3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
 Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Esterwegen eingesehen werden.
- 3.5 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

**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. 62 "Südlich Lambertstraße / Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den .....

.....  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Südlich Lambertstraße / Mühlenberg" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... 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 Wertle, Tel.: 05951 - 95 10 12

Wertle, den .....

.....  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 40  
 Gemarkung: Esterwegen  
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © L4 - 71 / 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020).  
 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)

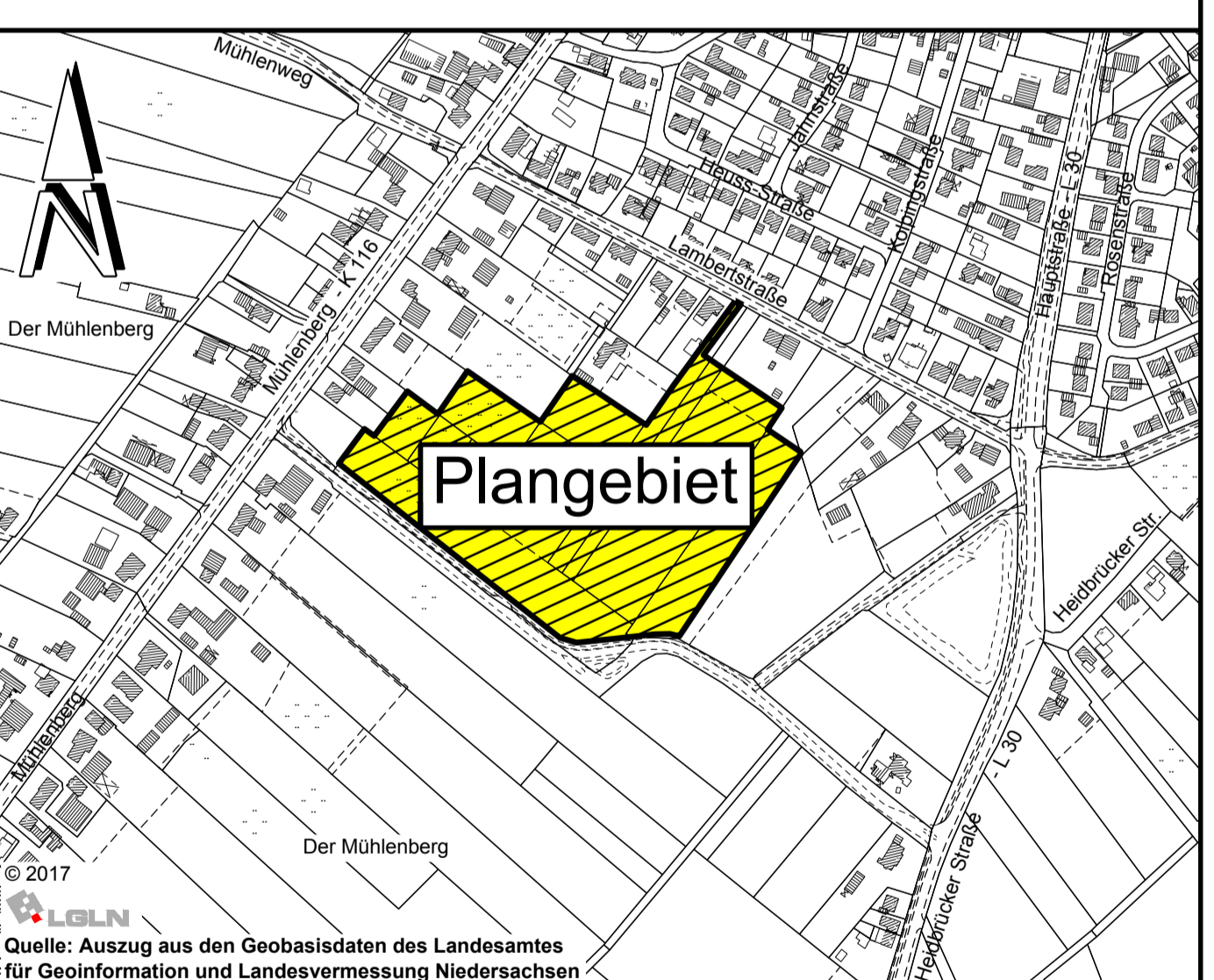
**Planzeichenerklärung**  
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
  - II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
  - TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - H = 9,50 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - 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
  - Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmungen: Verkehrsgrün Versickerungsanlage
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Höhe baulicher Anlagen (H)	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Esterwegen**  
 Poststraße 13  
 26897 Esterwegen  
 Stand: 08.04.2021

**Bebauungsplan Nr. 62**  
**" Südlich Lambertstraße / Mühlenberg "**

Mit örtlichen Bauvorschriften  
**- Entwurf -**  
**- Auslegungsexemplar -**