



Bebauungsplan Nr. 7/II

“Mühlenkamp“

1. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II “Mühlenkamp“ bestehend aus der Übersichtskarte, dem Planauszug, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

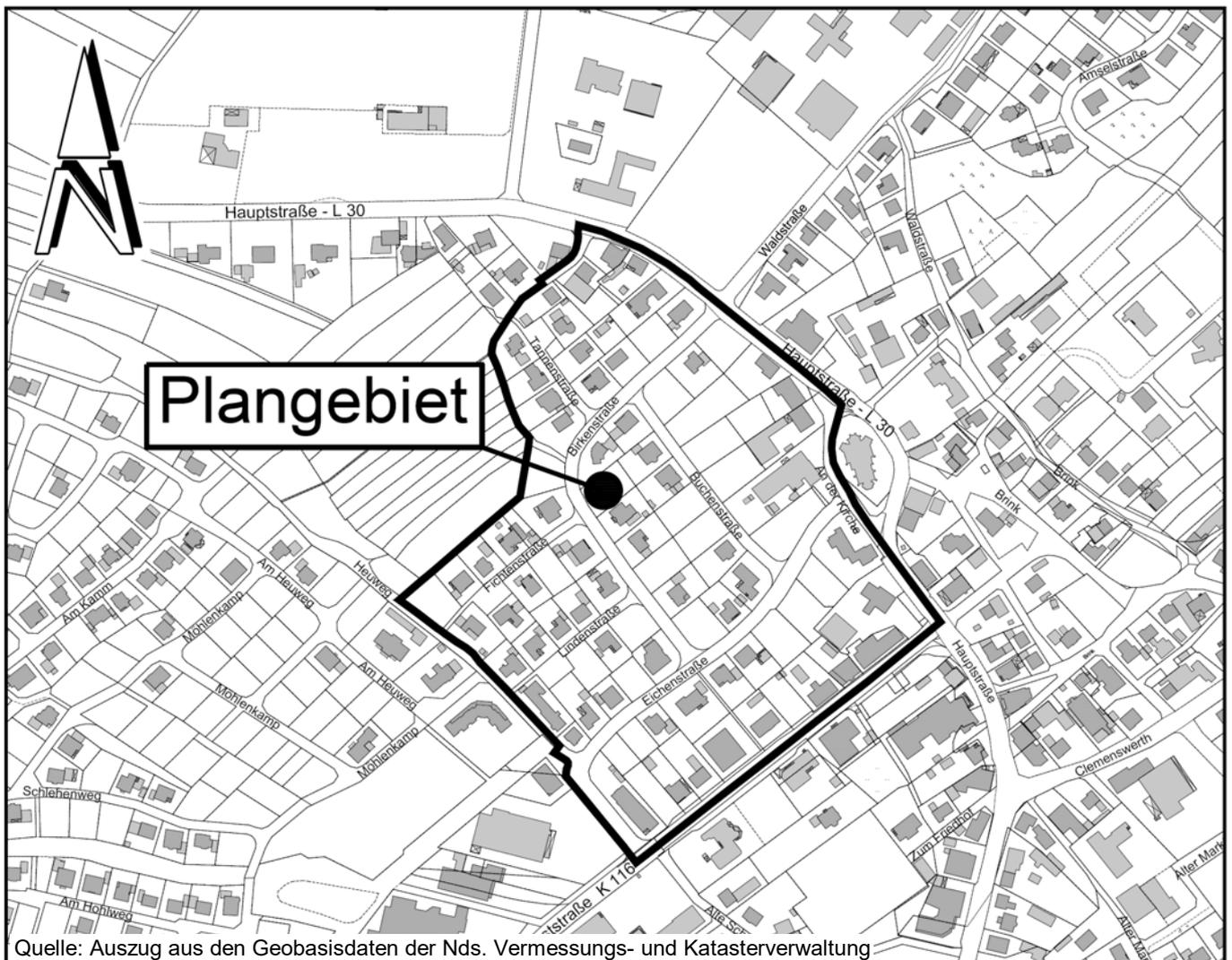
§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/II „Mühlenkamp“ befindet sich im zentralen Bereich des Hauptortes Esterwegen. Das Gebiet wird im Nordosten von der Hauptstraße bzw. der Straße „An der Kirche“, im Südosten von der Poststraße und im Südwesten von der Straße „Heuweg“ begrenzt. Nach Nordwesten erstreckt es sich bis zur Bebauung nordwestlich der Fichtenstraße bzw. der Bebauung beidseitig der Tannenstraße.

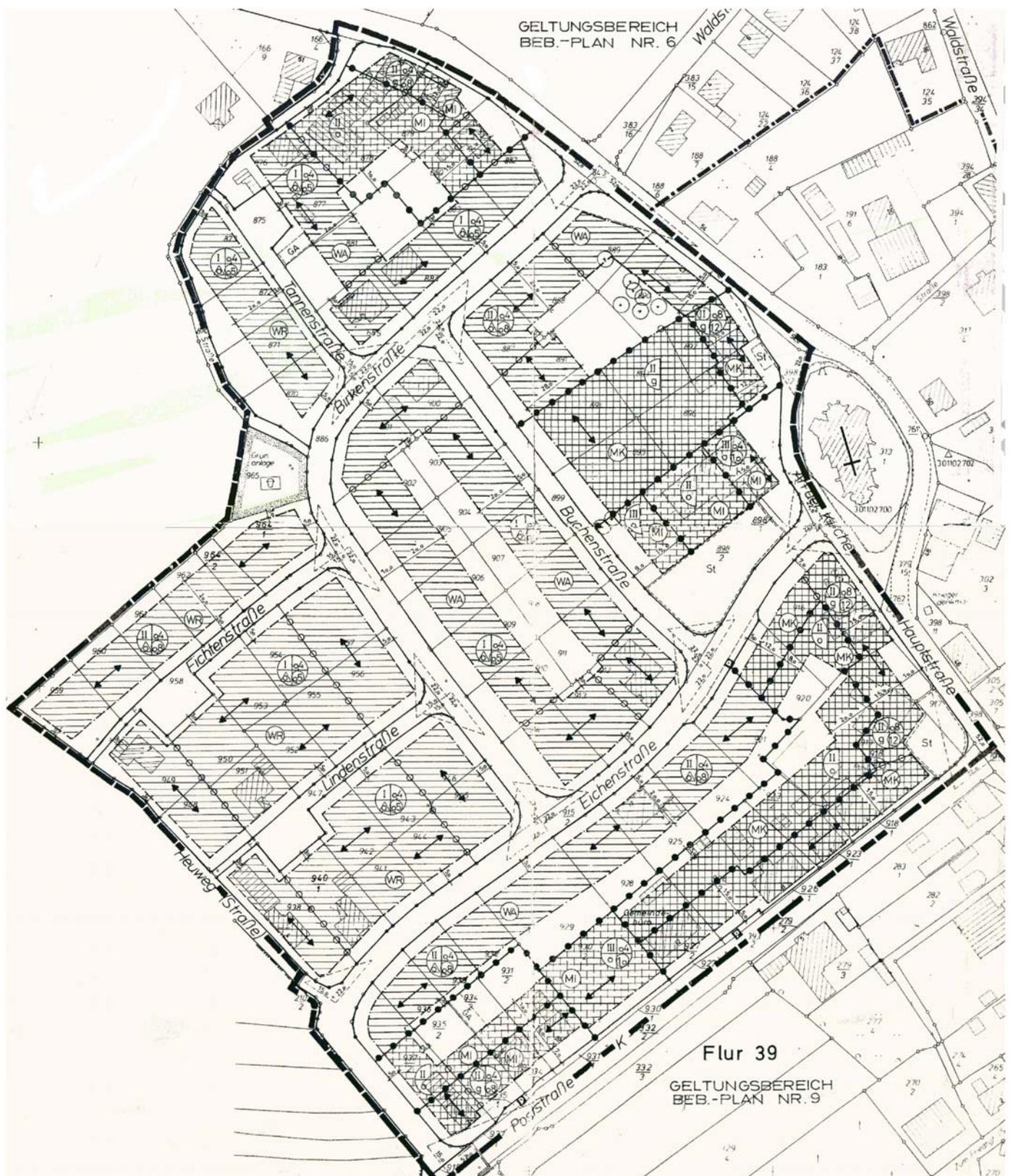
Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7/II, rechtskräftig seit dem 30.06.1982.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000



Planauszug des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7/II (unmaßstäblich)



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

Legende:

- — Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7/II bzw. der 1. Änderung
- MK Kerngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 / 0,8 Grundflächenzahl
- I - III Zahl der Vollgeschosse
- o / g offene / geschlossene Bauweise
- MI Mischgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- ⊙_{0,5} Grundflächenzahl 0,5
- ⊙_{II} zwingend zweigeschossig
- △ nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/II werden wie folgt ergänzt:

Höhe der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Bei einer zulässigen ein- bis zweigeschossigen Bebauung beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) im Plangebiet 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen. Die Traufhöhe (TH) ist an mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten einzuhalten.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt bei einer zulässigen ein- bis zweigeschossigen Bebauung 9,50 m über dem Bezugspunkt, für Gebäude mit einem einseitig geneigten Pultdach jedoch maximal 7,00 m.

Bei einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung beträgt die höchstzulässige Firsthöhe 10,00 m über dem Bezugspunkt.

§ 3 Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

Für das Plangebiet werden die im Ursprungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgehoben und durch die folgende örtliche Bauvorschrift ersetzt:

Dachform

Im Plangebiet ist die Errichtung der Hauptbaukörper mit einem Flachdach nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Erker), sowie Garagen, Nebengebäude und Wintergärten (mit verglasten Außenwänden).

§ 4 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 7/II bleiben unberührt.

Denkmalschutz

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.

Artenschutz

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte

Werlte, den

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II „Mühlenkamp“ beschlossen.

Esterwegen, den
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Esterwegen, den
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esterwegen, den
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am im Amtsblatt des Landkreises Emsland veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II in Kraft.

Esterwegen, den
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Esterwegen, den
Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk:

Diese Ausfertigung der Satzung stimmt mit der Urschrift überein.

Esterwegen, den
Gemeindedirektor