

Gemarkung Esterwegen
Flur 036

20 m-Bauverbotszone
gemäß § 24 (1) NStrG

40 m-Baubeschränkungszone
gemäß § 24 (2) NStrG

Gemarkung Esterwegen
Flur 058

WA	—
—	0,4
II	0  ED

M. 1 : 1000

© 2021



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen



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

O

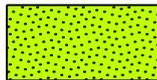
Offene Bauweise



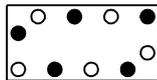
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Private Grünfläche (PG)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

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

1.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sowie im Bereich der Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.3.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hängebirke	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Haselnuss	Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus laevigata	Weißdorn		

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 Bebauungsplanes Nr. 18/II-1 "Clemenswerth - Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/II "Clemenswerth", rechtskräftig seit dem 30.09.1990, außer Kraft.

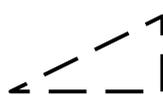
3.2 Bodenfunde

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).

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.

3.3 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).

3.4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.5 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Schießplatz Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

3.6 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.

3.7 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.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m-Bauverbotszone

∟ ∟ ∟ 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

4.2 40 m-Baubeschränkungszone

— — — — 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

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. 18/II "Clemenswerth", 1.Änderung/Erweiterung 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 Bebauungsplan Nr. 18/II "Clemenswerth", 1.Änderung/Erweiterung 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 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 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 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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung 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. 18/II "Clemenswerth", 1.Änderung/Erweiterung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 18/II "Clemenswerth", 1.Änderung/Erweiterung 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: 58

Maßstab: 1:1000

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

L4-117/2021

©



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 Juni 2021**).

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)



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18/II

„Clemenswerth“,

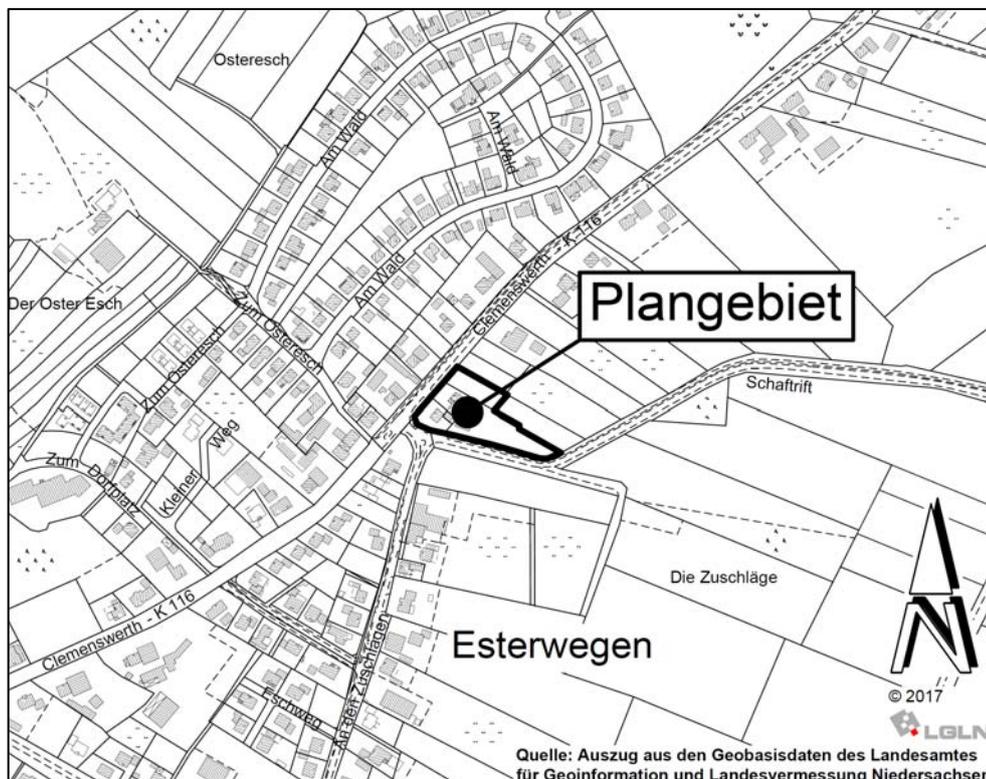
1.Änderung/Erweiterung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1).....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 2)	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / BAUGRENZEN	7
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO)	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	10
5 ERSCHLIEßUNG /VER- UND ENTSORGUNG	11
6 HINWEISE.....	12
7 VERFAHREN	14
8 ANLAGEN.....	14

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18/II „Clemenswerth“ der Gemeinde Esterwegen befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage. Es liegt südöstlich der Straße „Clemenswerth“ (Kreisstraße 116) und nördlich der Straße „Schaftrift“. Die Fläche der vorliegenden Plangebietsänderung überplant den südlichsten Bereich des Ursprungsplanes mit einer Größe von ca. 3.500 m² und erweitert das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach Osten um ca. 1.200 m². Die gesamte Plangebietsfläche hat somit eine Größe von ca. 4.700 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18/II, rechtskräftig seit dem 30.09.1990, ist die westliche Teilfläche des vorliegenden Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bereich ist mit zwei Wohnhäusern und den entsprechenden Nebenanlagen bebaut. Der östliche Bereich des vorliegenden Plangebietes stellt eine unbebaute Grünfläche dar, welche zum Teil als Garten genutzt wird und zum Teil randlich mit Gehölzen eingefasst ist. Diese Fläche ist bisher dem Außenbereich der Gemeinde zuzuordnen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die östliche Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und so eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungsgebietes zu ermöglichen. Dadurch wird in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht. Der westliche Teilbereich überplant den hier bestehenden Bebauungsplan. Dadurch können die Festsetzungen in diesem Bereich an die tatsächliche Nutzung bzw. die hier bestehende Bebauung angepasst werden. Gleichzeitig werden die Baugrenzen so angepasst, dass in diesem Bereich ein durchgehender Bauteppich entsteht.

Da es sich bei dem östlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, ist für die geplante bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der Novelle des Baugesetzbuch (BauGB) 2017, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten ist (zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017) wurde - zeitlich begrenzt - der § 13 b eingeführt. Danach konnte bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und bis zum 31. Dezember 2021 abgeschlossen sind, auch für Flächen im bisheri-

gen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Fristen wurden mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.06.2021 bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) beziehungsweise 31. Dezember 2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 4.700 m² großen Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet schließt direkt östlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Esterwegen an bzw. ist bereits zum Teil bebaut und Teil der Ortslage. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.880 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13 b BauGB deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit gegeben.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der westliche Teil des Plangebietes ist einschließlich der südwestlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teil des Plangebietes ist, wie auch die Flächen östlich und südöstlich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher durch Darstellung eines Wohngebietes im Bereich des Plangebietes berichtigt (s. Anlage 1).

Die vorliegende Planung entspricht somit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 2)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Esterwegen. Der westliche Bereich ist Teil der Ortslage von Esterwegen und als Teil des Bebauungsplanes Nr. 18/II als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Fläche ist bereits mit zwei Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Südlich, westlich und nördlich dieser Fläche grenzt die bebaute Ortslage von Esterwegen an. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist ebenfalls Teil des mit dem Bebauungsplan Nr. 18/II festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche ist aber unbebaut und stellt sich als Ackerfläche dar.

Der östliche Teilbereich ist planerisch als Außenbereich anzusehen. Dieser Bereich wird gärtnerisch genutzt und ist zum Teil randlich von Gehölzen eingefasst. Nördlich, östlich und südlich dieser Fläche grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Östlich und südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Schaftrift“. Westlich des Plangebietes verläuft die Straße „Clemenswerth“ (K 116) an die sich beidseitig Wohnbebauung anschließt.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärmimmissionen (K 116)

Mit der Kreisstraße 116 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße direkt westlich entlang des Plangebietes. Aufgrund der innerörtlichen Lage (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten. Der westliche Teil des Plangebietes ist, wie auch die weiteren Flächen beidseitig der Kreisstraße 116, zudem bereits mit Wohngebäuden bebaut. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht. Eine mögliche neue Wohnbebauung hat daher einen größeren Abstand zur Straße, als die bereits derzeit an die Kreisstraße 116 angrenzende Wohnbebauung. Immissionskonflikte bezüglich des Verkehrslärms sind daher nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Sonstige Anlagen deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind angrenzend ebenfalls nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91. Die Immissionen des Schießplatzes sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, die Immissionen bekannt sind und diese als ortsübliche Vorbelastung anerkannt werden.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Mit der vorliegenden Planung soll ein bestehendes allgemeines Wohngebiet erweitert und so eine wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Esterwegen ermöglicht werden. Die Ortslage wird dadurch städtebaulich sinnvoll nach Osten erweitert.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung soll eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden, die sich an die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Bebauung und an die angrenzend vorhandene Bebauung anpasst. Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich daher im Wesentlichen an der angrenzend bestehenden Bebauung orientieren.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet auf den Wert von 0,4 und damit auf den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie in der Umgebung des Plangebietes ist zum Teil durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Eine vergleichbare Bebauungsstruktur soll sich auch im Bereich der Erweiterungsfläche entwickeln können. Für das vorliegende Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse daher auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan.

3.3 Bauweise / Baugrenzen

Bauweise

Im Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung nach Familienheimen entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Baugrenzen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen südlich des Plangebietes werden im Plangebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 116 (Clemenswerth). Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich in diesem Bereich aufgrund der einzuhaltenden 20 m –Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie der dort bereits bestehenden Bebauung. Dadurch ergeben sich in diesem Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Tiefen von ca. 11 m bis ca. 14,5 m.

Diese Festsetzungen dienen auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmungen zu sichern, werden zusätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie im Bereich der 20 m –Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

Im Norden werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der überbaubare Bereich an die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anschließt. Damit wird eine durchgängige Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes werden nicht überbaubare Flächen von 3 m Tiefe festgesetzt um eine Eingrünung der Baugrundstücke zu freien Landschaft zu fördern. Aus diesem Grund und um die hier bestehenden randlichen Gehölzstrukturen zu sichern wird im östlichen Bereich zudem ein nicht überbaubarer Bereich mit Tiefen zwischen ca. 20 m - 30 m festgesetzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens minimieren.

Zu diesem Zweck wurde am östlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18/II eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird ein geringer Teil dieser Fläche überplant und zur Absicherung der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes neu als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

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 nicht überschreitet. Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes entstehen somit Gartenflächen bzw. bleiben bestehende Anpflanzungen erhalten, die ebenfalls zu einer landschaftlichen Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können u.a. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, z.B. für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen oder die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorschreiben.

Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Im Plangebiet wird eine Neubebauung ermöglicht. Diese soll sich nach den Zielen der Gemeinde in ihrem Erscheinungsbild an die benachbarten Wohngebiete bzw. die angrenzend und im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung

anpassen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, gelten für das Plangebiet daher die folgenden Gestaltungsfestsetzungen:

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in Esterwegen zunehmend „Stein- bzw. Schottergärten“ angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet Stein- bzw. Schotterbeete nur zugelassen werden, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

Oberflächenwasser

Im westlichen Bereich der vorliegenden Plangebietsfläche, sowie in den nördlich angrenzenden Wohngebietsflächen des Ursprungsplanes stellt sich der Boden als gut geeignet für eine Versickerung dar. Dementsprechend wird das Oberflächenwasser oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen wird für die vorliegende Plangebietsfläche daher ebenfalls festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll möglich sein.

Zudem sind im Übergang der privaten Grundstücke zur öffentlichen Straße auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass z.B. Stellplatzflächen ohne geordnete Oberflächenentwässerung angelegt werden. Insgesamt wird damit bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegengewirkt.

Freileitungen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und sollen deshalb ausschließlich während der Bauzeit zulässig sein. Die unterirdische Verlegung mit Leitungen zur Stromversorgung, zur Übertragung von Informationen (Kabelfernsehen oder Telekommunikation) gehört seit Jahrzehnten zum üblichen technischen Standard und ist damit sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar.

Die Gemeinde befürchtet, dass aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig der öffentliche Belang des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zurückgestellt werden könnte und hält daher eine entsprechende Regelung für erforderlich.

Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird gemäß § 80 Absatz 3 und 5 NBauO eine Bußgeldandrohung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird eine mit dem Bebauungsplan Nr. 18/II als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche überplant und städtebaulich sinnvoll nach Osten erweitert. Dadurch wird eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht und die Baugrenzen so angepasst, dass ein durchgehender Bauteppich entsteht.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18/II übernommen, bzw. so modifiziert, dass sich die mögliche Bebauung an die im Plangebiet und angrenzend tatsächlich bestehende Bebauung anpasst. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet an die der umliegenden Flächen angepasst. Die mögliche Bebauung hat die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten. Nachbarliche Belange werden daher nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Durch die Planung am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Durch die Erhaltung bzw. Neuanlegung von Gehölzstrukturen am Nordrand des Plangebietes und der voraussichtlichen Nutzung der unbebauten Flächen als Garten ergeben sich insgesamt jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die

Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 4.700 m² große Fläche. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 beträgt zulässige Grundfläche ca. 1.880 m². Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung /Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann wie bisher von Süden über die Straße „Schaftrift“ und von Westen über die Straße „Clemenswerth“ erfolgen. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen in wesentlichen Teilen bebauten und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Durch die vorliegende Planänderung wird die technische Erschließungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18/II nicht wesentlich geändert. Für eine ergänzende Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die vorliegende Änderung daher keine Auswirkungen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Dach- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser versickert im Plangebietsbereich derzeit problemlos auf dem jeweiligen Grundstück. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben und auch für die ergänzend mögliche Bebauung angewandt werden. Es wird daher festgesetzt, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke /Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit Bodenfunden werden beachtet.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude, enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden.

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

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.

7 Verfahren

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Esterwegen, den

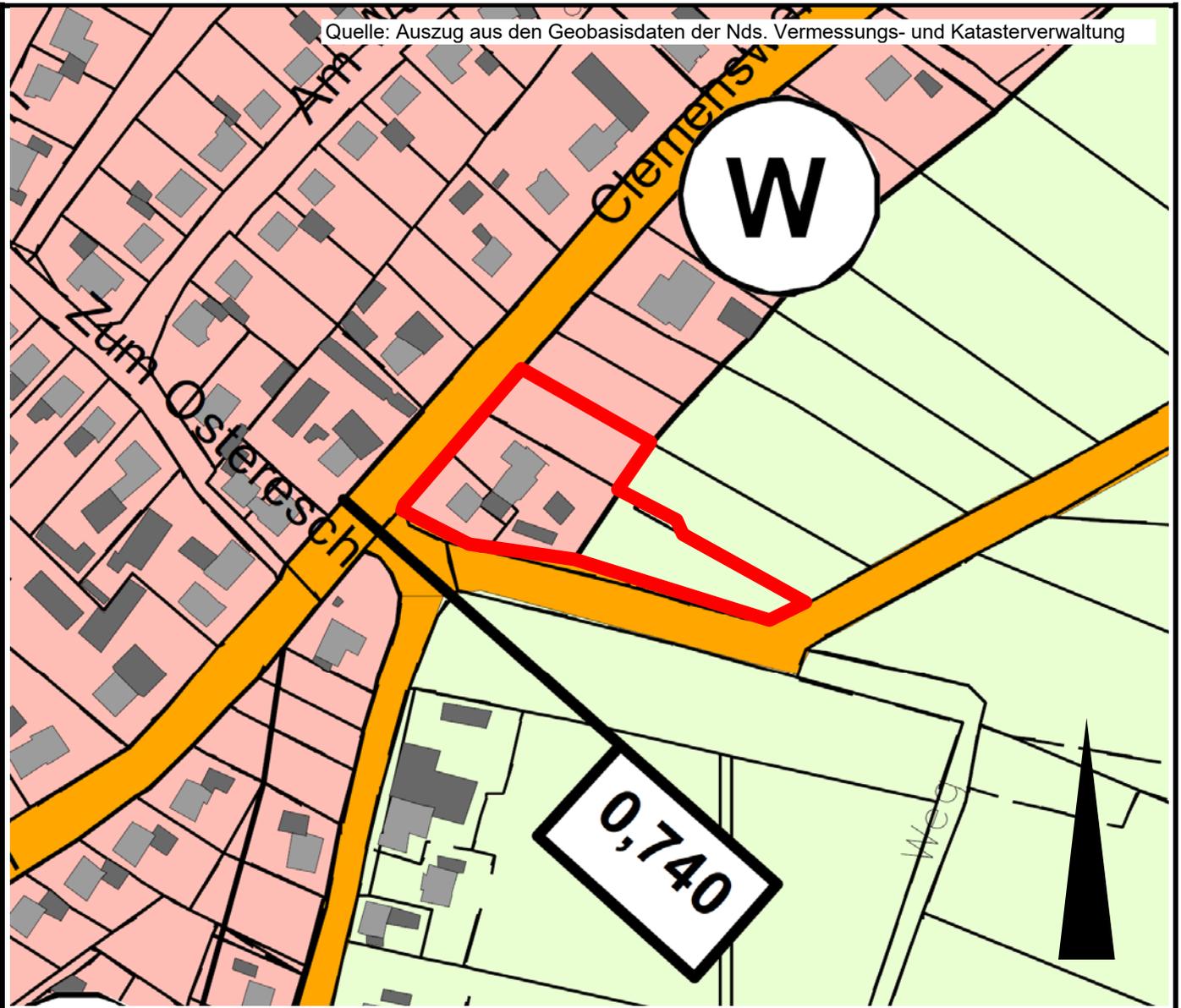
.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

8 Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/II

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



Legende:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/II „Clemenswerth“, 1.Änderung/Erweiterung
- W Wohnbauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Straßenverkehrsflächen

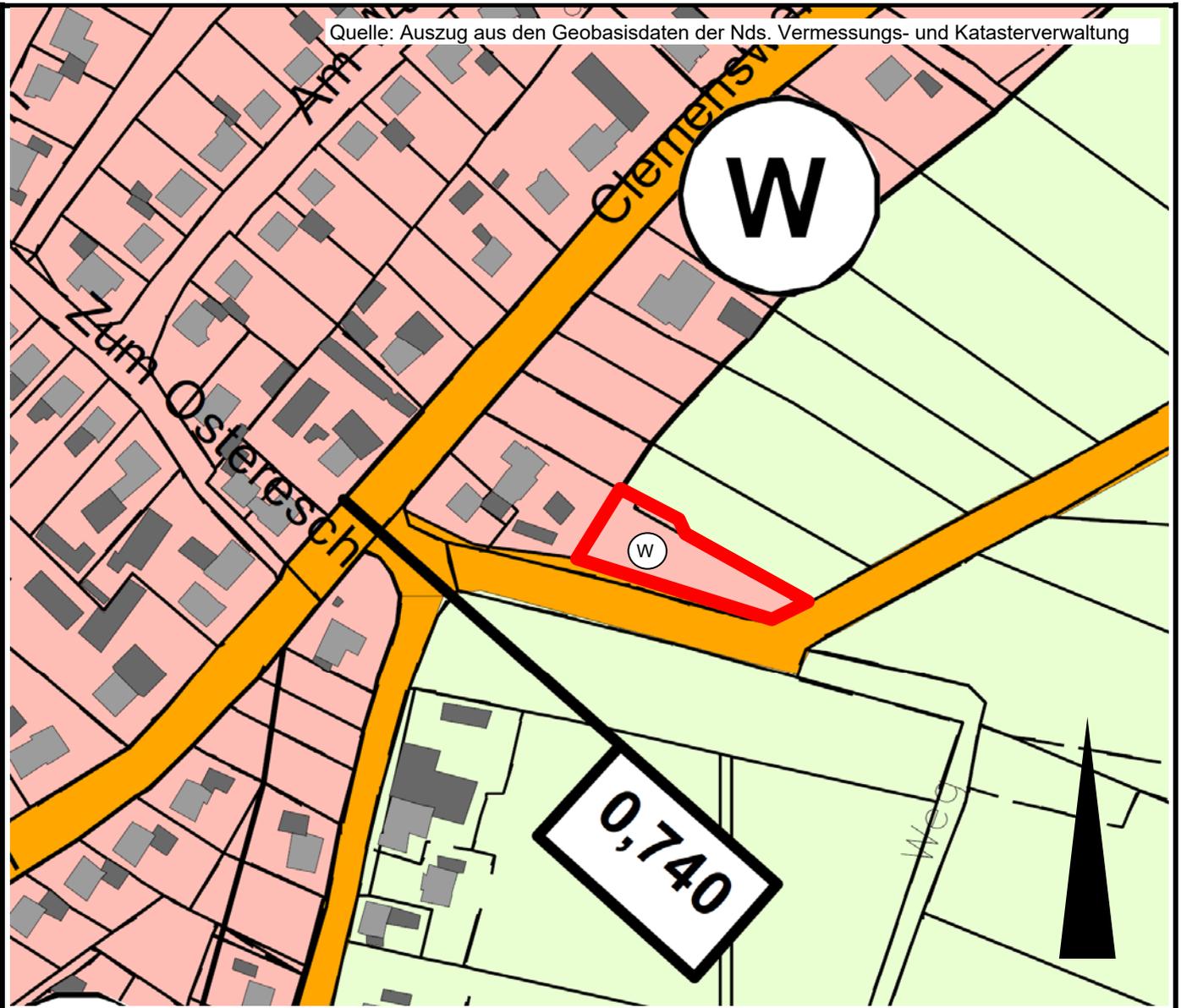
Gemeinde Esterwegen

Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 18/II
„Clemenswerth“,
1.Änderung/Erweiterung

Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -

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



Legende:

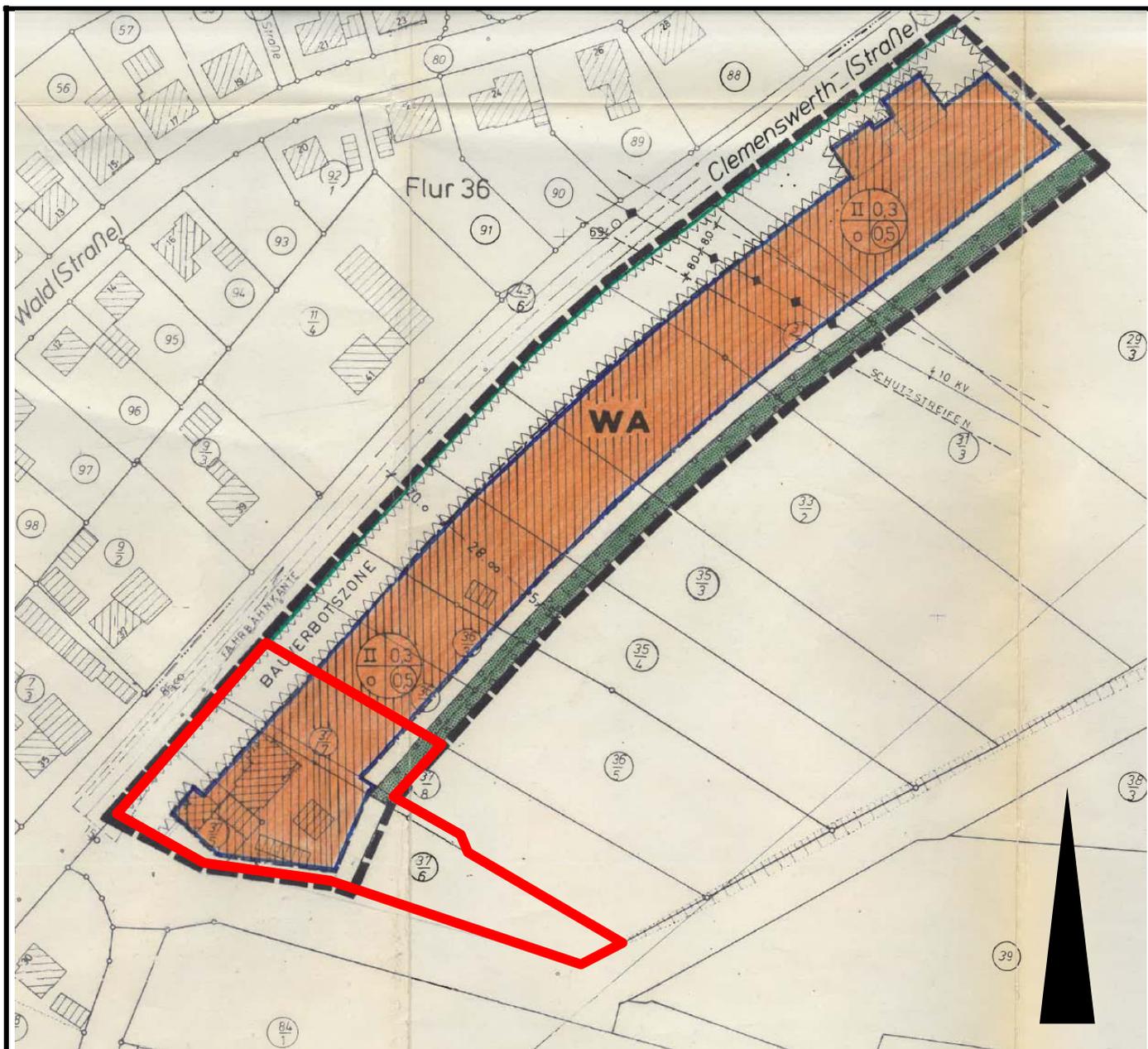
- Geltungsbereich der geplanten Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Straßenverkehrsflächen

Gemeinde Esterwegen

Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 18/II
„Clemenswerth“,
1.Änderung/Erweiterung

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18/II, „Clemenswerth“, 1. Änderung/Erweiterung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18/II

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18/II

- WA** allgemeines Wohngebiet
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- 0,5** Geschossflächenzahl

- WA allgemeines Wohngebiet
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Gemeinde Esterwegen

Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 18/II
„Clemenswerth“,
1. Änderung/Erweiterung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen des
Bebauungsplanes
Nr. 18/II**

- unmaßstäblich -