



## **Bebauungsplan Nr. 7/II**

### **“Mühlenkamp“**

#### **1. Änderung**

**Mit örtlicher Bauvorschrift**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

### **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

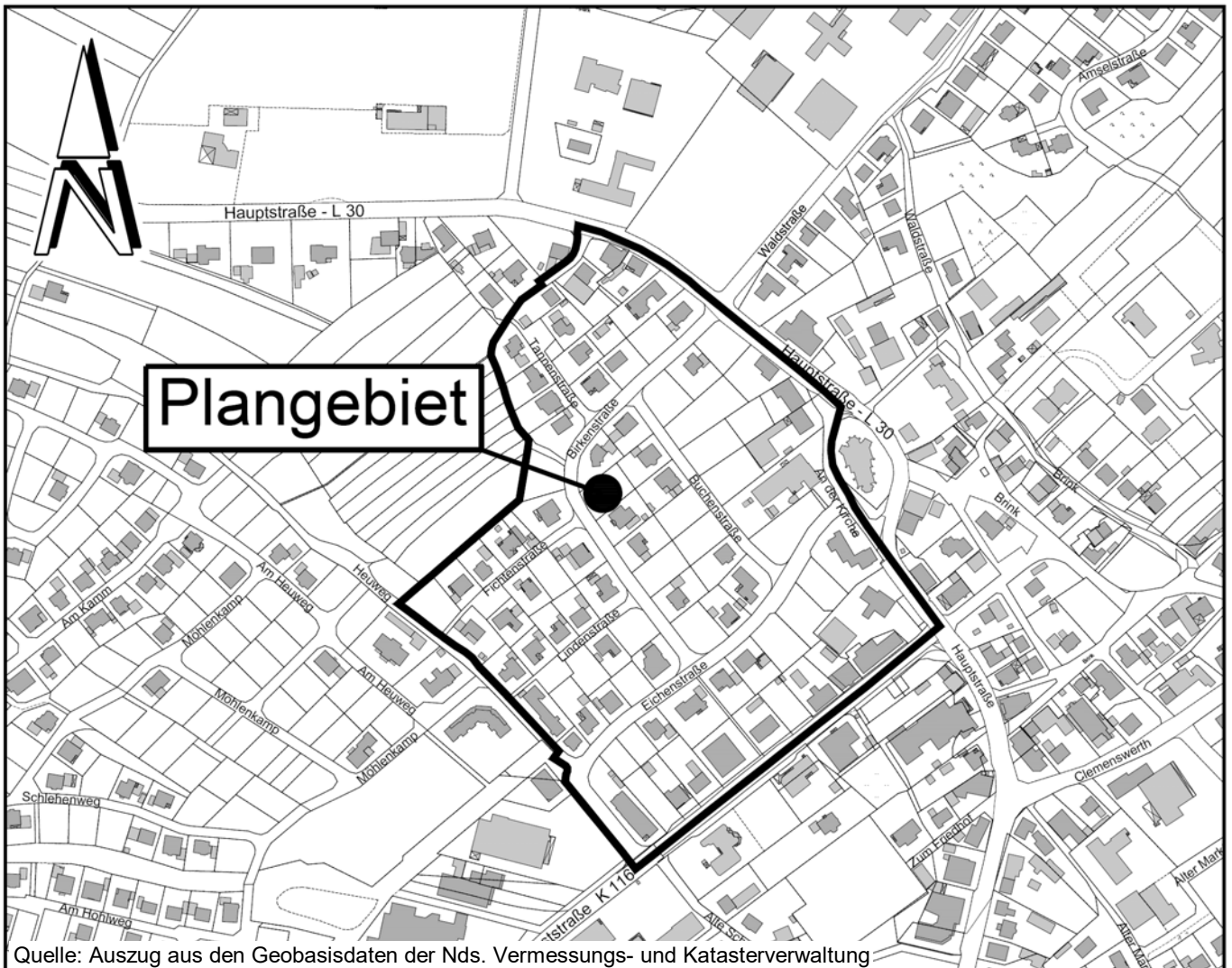
## § 1 Geltungsbereich

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)



**D** Einzelanlagen  
(unbewegliche  
Kulturdenkmale),  
die dem Denkmal-  
schutz unterliegen

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** Geschossflächenzahl
- 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**

### **Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes als auch in unmittelbarer Nähe befindet sich mit dem Herrenhaus „Gut Esterwegen“ in der Straße „An der Kirche 3“ sowie der St. Johanneskirche in der „Hauptstraße 43“ jeweils ein Baudenkmal. Die Gebäude sind im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen als „Einzeldenkmale“ gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG mit den Kennziffern „45401100001“ und „45401100002“ registriert. An der Erhaltung sowie am Schutz dieser Baudenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bauliche Anlagen sind demnach so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

### **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.

### **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 20.07.2021 .....

---

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 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 02.03.2021 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 19.05.2021 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 28.05.2021 bis 28.06.2021 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 20.07.2021 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