



Bebauungsplan Nr. 44

„Am Einkaufszentrum“

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Esterwegen, den

.....
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

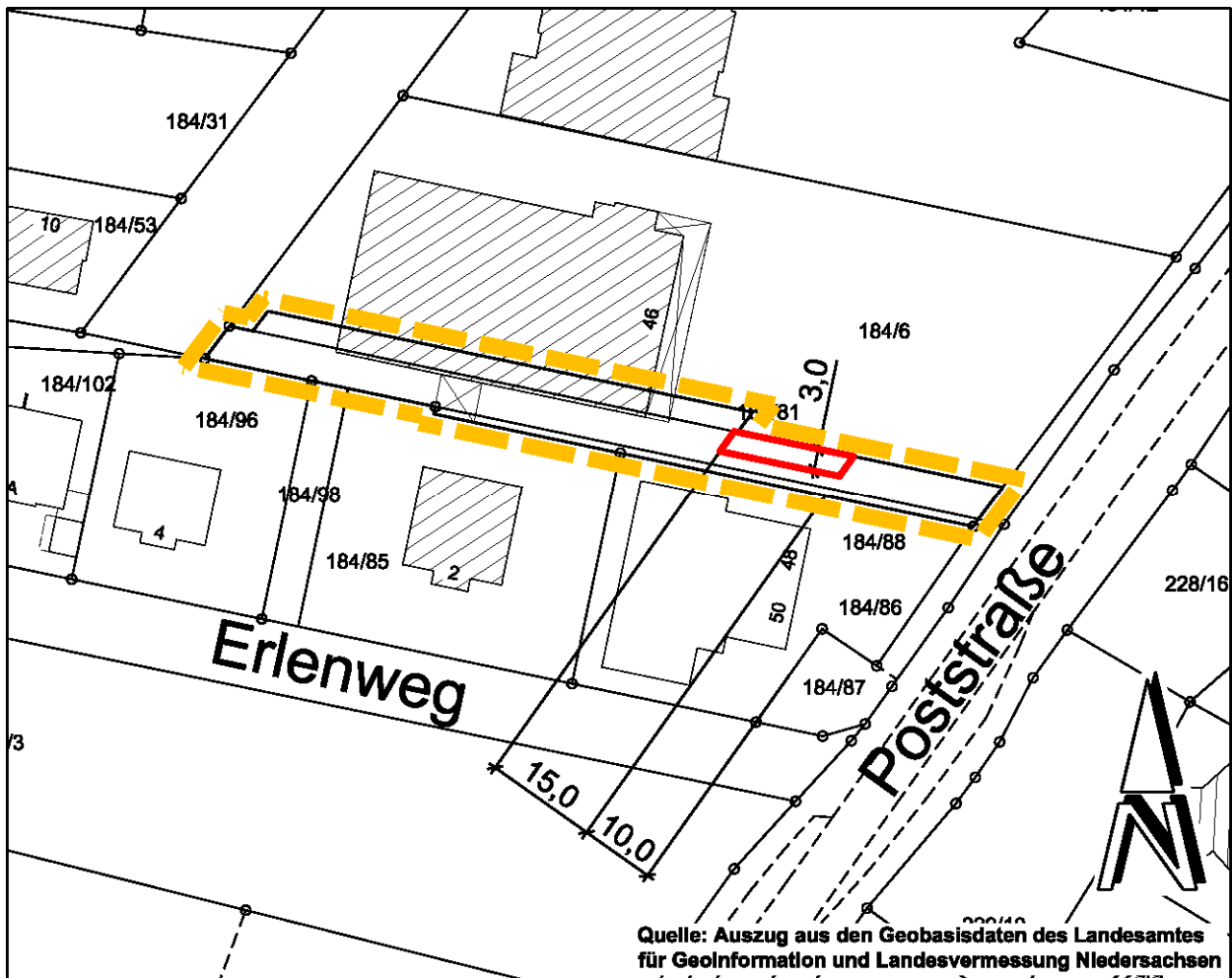
Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Esterwegen. Das Gebiet des Ursprungsplanes liegt westlich angrenzend zur Poststraße (K 116). Südlich angrenzend des Plangebietes verläuft der Erlenweg.

Die vorliegende 1. Änderung des Ursprungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten.



Das **Teilgebiet A** umfasst ein Gebiet im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes.

Das **Teilgebiet B** liegt innerhalb des **Teilgebietes A** und umfasst eine Teilfläche dieses Teilgebietes. Diese Teilfläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes und ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

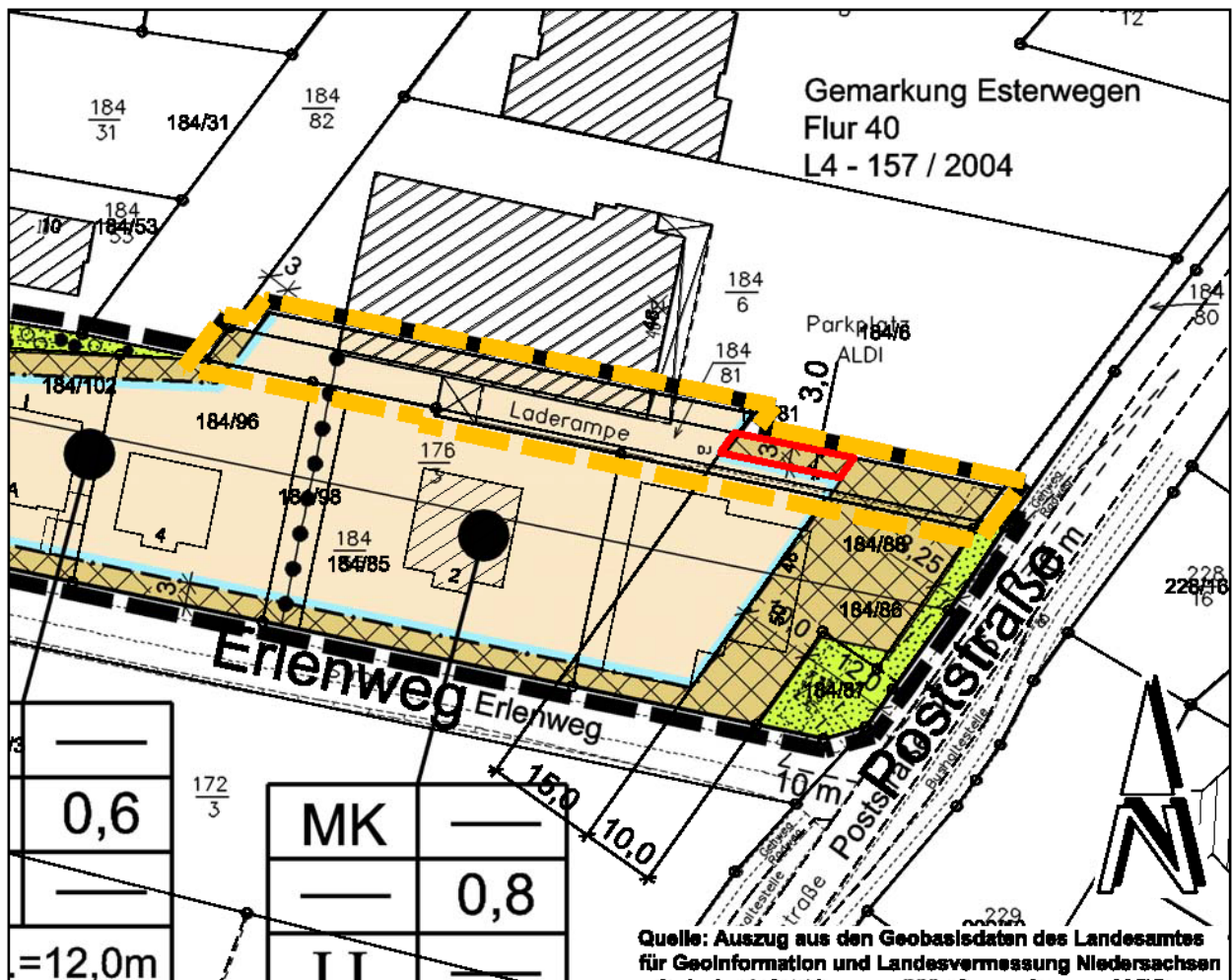
Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:1.000 hervor.



Legende:

-  Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
-  Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

Planauszug Bebauungsplan Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“
 - Maßstab 1:1.000 -



Legende:

- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“
- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
- — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dach- Fassaden- und Stellplatzgestaltung (Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5) werden im **Teilgebiet A** ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Grundflächenzahl

Im Plangebiet (**Teilgebiet A**) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im **Teilgebiet B** wird zusätzlich der bisher festgesetzte Bauteppich im Osten des Plangebietes so erweitert, dass in Verbindung mit dem nördlich gelegenen festgesetzten Bauteppich des Bebauungsplanes Nr. 22, bzw. der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, ein durchgehender Bauteppich entsteht. Diese Fläche wird als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

§ 5 Übrige Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift

Die übrigen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.4 „Oberflächenwasser“ des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

Hinweise

Artenschutz

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, 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.

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. Das GEG enthält 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.

Übrige Hinweise

Die übrigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt.

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. 44 „Am Einkaufszentrum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 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 bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Esterwegen, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“ 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 des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 44 „Am Einkaufszentrum“, 1. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 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 Stadt nicht - geltend gemacht worden.

Esterwegen, den

Gemeindedirektor
