



Bebauungsplan Nr. 22 Teil I

„Sondergebiet an der Poststraße“

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) , des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I "Sondergebiet an der Poststraße" einschl. der Begründung als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 15.08.2022

..gez. H. Thomes
Bürgermeister

..gez. C. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

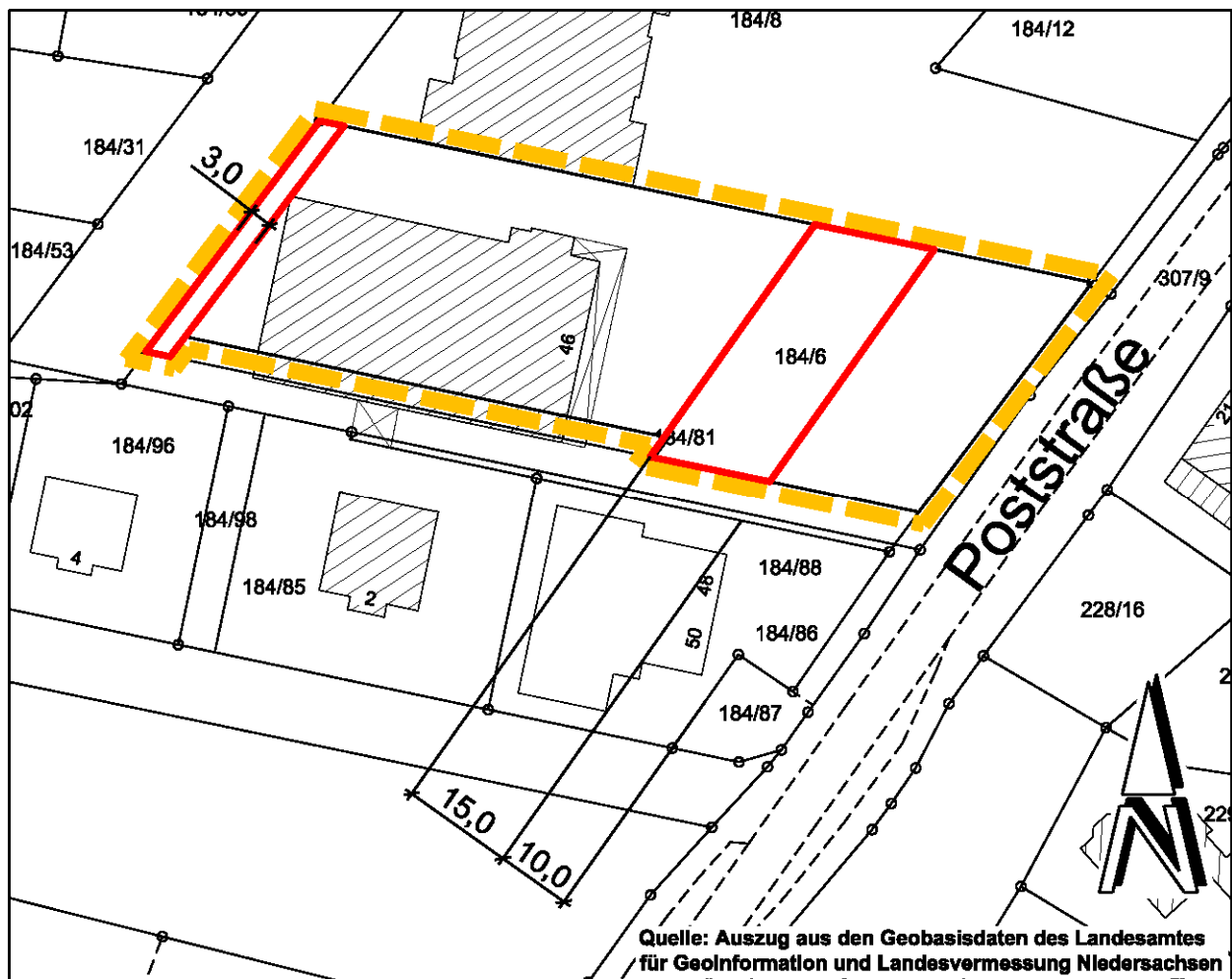
Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ befindet sich im zentralen Bereich der bebauten Ortslage von Esterwegen. Das Gebiet des Ursprungsplanes liegt westlich angrenzend zur Poststraße (K 116). Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 50 m, verläuft der Erlenweg. Im Nordwesten wird das ursprüngliche Plangebiet vom Schlehenweg begrenzt.

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

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

Das **Teilgebiet B** liegt innerhalb des **Teilgebietes A** und umfasst zwei Teilflächen dieses Teilgebietes. Diese Teilflächen befinden sich im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Ursprungsplanes und sind als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

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

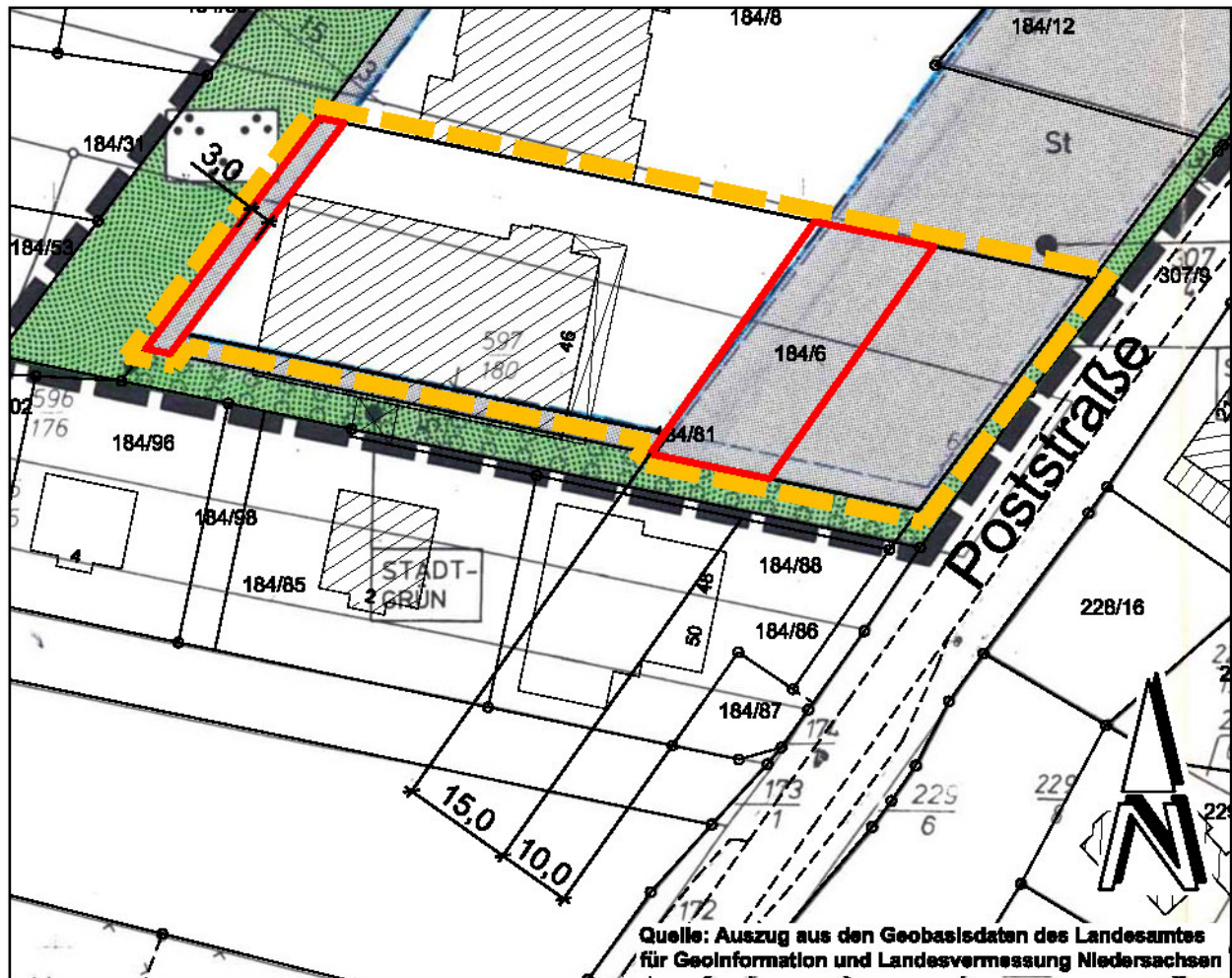


Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
- Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ (Auszug)

- Maßstab 1:1.000 -

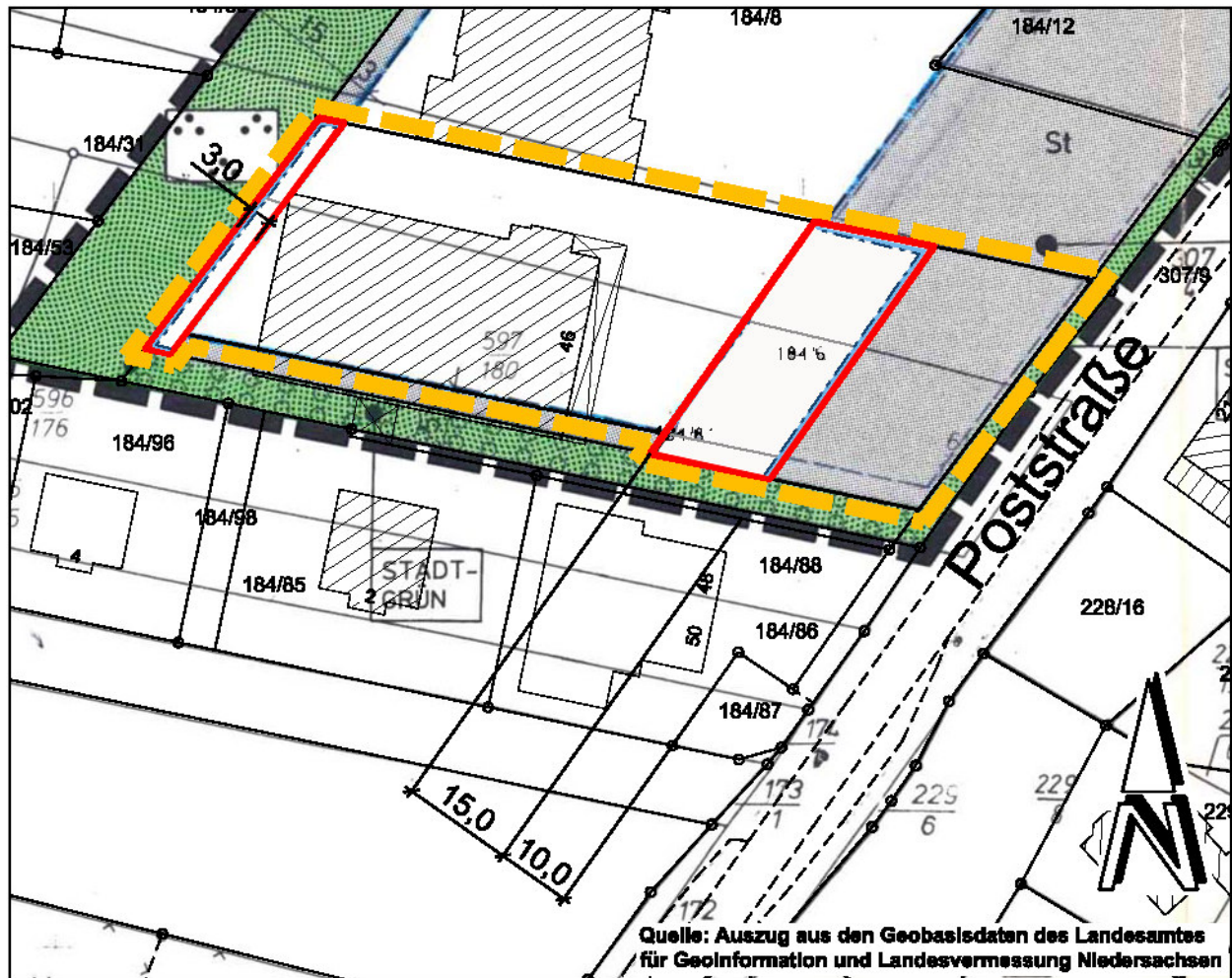


Legende:

- — Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“
- — Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
- — Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

Geplante Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I
„Sondergebiet an der Poststraße“

- Maßstab 1:1.000 -



Legende:

- ■ Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“, 1. Änderung, **Teilgebiet A**
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“, 1. Änderung, **Teilgebiet B**

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Die im Ursprungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften 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 nach Osten und Westen erweitert. Im Osten wird der Bauteppich so erweitert, dass in Verbindung mit dem südlich gelegenen festgesetzten Bauteppich des Bebauungsplanes Nr. 44, bzw. der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, ein durchgehender Bauteppich entsteht. Im Westen wird der Bereich so gewählt, dass der nicht überbaubare Bereich mit einer Tiefe von 3 m entlang der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aufgehoben wird. Diese Flächen werden insgesamt als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

§ 5 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ 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.

Denkmalschutz

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Inwieweit archäologische Fundstücke/ Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Plangenehmigung aufzunehmen: 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 – 2173 oder (05931) 6605.

Übrige Hinweise

Die übrigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ 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 07.07.2022

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I "Sondergebiet an der Poststraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2022, ausgehängt am 16.03.2022, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den 12.07.2022

gez. C. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ 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 06.04.2022 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 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esterwegen, den 12.07.2022

gez. C. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esterwegen, den 12.07.2022

gez. C. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 15.08.2022.... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“, 1. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Esterwegen, den 15.08.2022

gez. C. Hüntelmann
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