

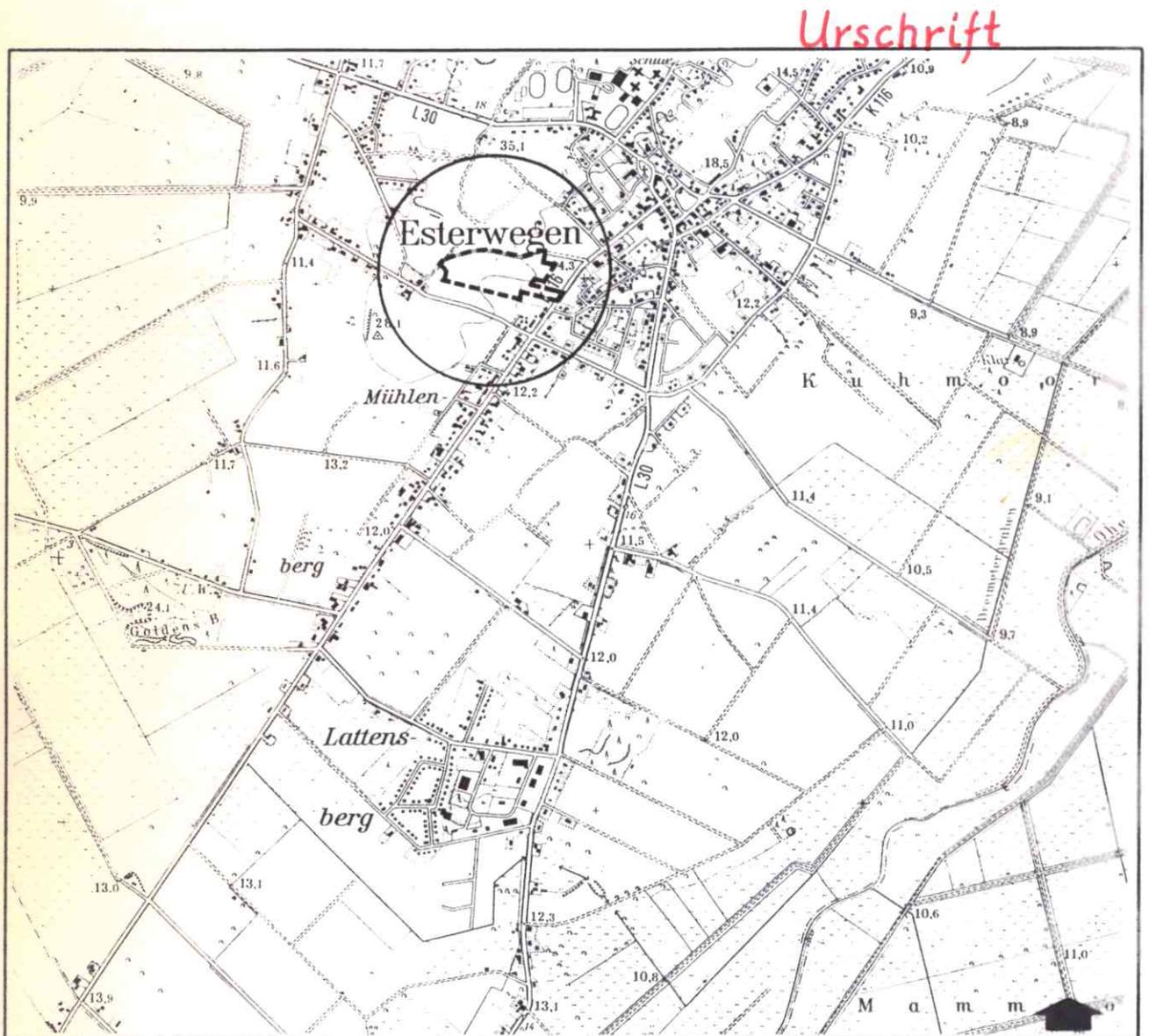
# GEMEINDE ESTERWEGEN

Landkreis Emsland

## BEBAUUNGSPLAN NR. 25

"Westlich Mühlenkamp - Teil 1"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO



M.1:25 000

Stand: 02/96

Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde ausgearbeitet von der:  
NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

# Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132).

## 1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0.5

Geschoßflächenzahl

0.3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

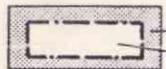
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

## 6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



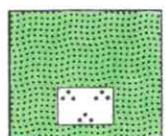
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

## 9. Grünflächen



öffentliche Grünflächen:

Spielplatz

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

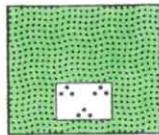


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fuß- und Radweg

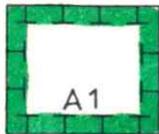
**9. Grünflächen**



öffentliche Grünflächen:

Spielplatz

**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahme

**15. Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Sichtdreiecke

**GEMEINDE ESTERWEGEN**

Landkreis Emsland

**BEBAUUNGSPLAN NR. 25**

# Textliche Festsetzungen

## § 1

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## § 2

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen (i.S.v. § 1 (3) GaVO (Carports)) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

## § 3

Gemäß § 16 (3) BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens - gemessen an der, der Erschließungsstraße zugewandten Front des Gebäudes - nicht mehr als 0,30 m über dem anstehenden Gelände liegen.

## § 4

Gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten vom Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu unterhalten.

## § 5

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen A 1-2) werden mit den Entwicklungszielen:

- A 1) Anlagen und Maßnahmen der Oberflächenentwässerung, die einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder -genehmigung bedürfen,
- A 2) Erhaltung und Entwicklung von linearen Gehölzreihen mit krautreichem Saum - zulässig ist die Anlage eines Fuß-/Radweges mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht mit einer Breite von max. 3 m und einer Länge von 40 m

gemäß den Ausführungen der Grünordnungsplanung festgesetzt.

## § 6

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind alle Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Stammdurchmesser von 0,30 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten.

Ausnahmen hiervon dürfen aus folgenden Gründen erfolgen:

- 1) landespflegerische Gründe, z.B. Herausnahme kranker Bestände,
  - 2) Baumstandorte innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen,
  - 3) Baumstandorte innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete, sofern sie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Grundstückes führen.
- Abgängige bzw. entfernte Bäume sind im Verhältnis 1:3 mit geeigneten Laubbäumen (als Solitärbaum oder Hochstamm) mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu ersetzen.

# Hinweise

(1)

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 (2) NDSchG).

(2)

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

(3)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

(4)

In der Zu-/Abfahrt von der Kreisstraße 116 ist ein Sichtdreieck von 10 m in die Planstraße A und 70 m in die Kreisstraße einzuplanen. Das Sichtdreieck ist von jedem Bewuchs, jeder Bebauung und sichtbehindernden Gegenständen jeder Art mit mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahn dauernd freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Laubbäume.

# Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 28° und darf höchstens 50° betragen.

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gebäude besonderer Art gemäß § 12 (1) NBauO. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nurdachhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2 m. Dieses Maß darf nur auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

§ 2

Es sind lediglich rote bis rotbraune Dacheindeckungen (Ziegel oder Dachsteine) zugelassen. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert: RAL-Nr. 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012 und 8023. Nicht zugelassen sind

# Örtliche Bauvorschriften

## § 1

Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden muß mindestens 28° und darf höchsten 50° betragen.

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gebäude besonderer Art gemäß § 12 (1) NBauO. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Als Nurdachhäuser gelten auch Gebäude mit Traufhöhen unter 2 m. Dieses Maß darf nur auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

## § 2

Es sind lediglich rote bis rotbraune Dacheindeckungen (Ziegel oder Dachsteine) zugelassen. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert: RAL-Nr. 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012 und 8023. Nicht zugelassen sind weiterhin glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen.

Ausnahmsweise sind über bis zu 40 % der Grundfläche der Gebäude andere Materialien und Farben zulässig, wenn diese für die Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich sind.

## § 3

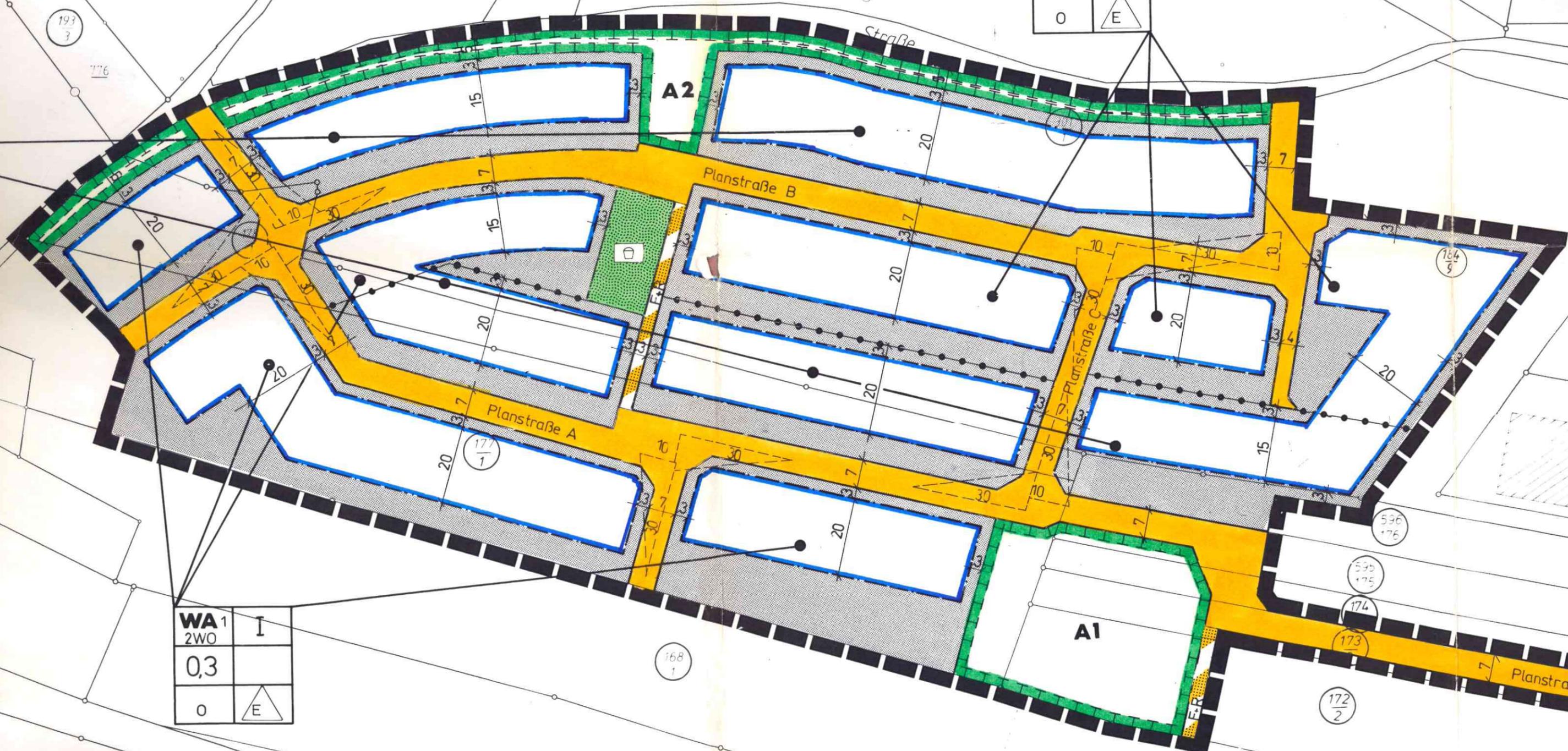
Die Außenwände der Gebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von roten bis rotbraunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Als rot bis rotbraun gelten in § 2 genannten Farbtöne.

## § 4

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist eine Einfriedung der Grundstücke nur mit lebenden Hecken (z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rotbuche (*fagus sylvatica*), Eibe (*taxus baccata*), Feldahorn (*acer campestre*)) zulässig.

WA 1	I
2WO	
0,3	
0	E

WA 1	I
2WO	
0,3	
0	E



Mühle

Planstraße

Straße

A2

A1

Planstraße B

Planstraße A

Planstraße C

193  
3

194  
1

193  
4

191  
1

190  
1

188  
1

220  
2

221  
1

177

176

164  
9

177  
1

168  
1

596  
176

595  
175

174

172  
2

173

165

171

294  
26