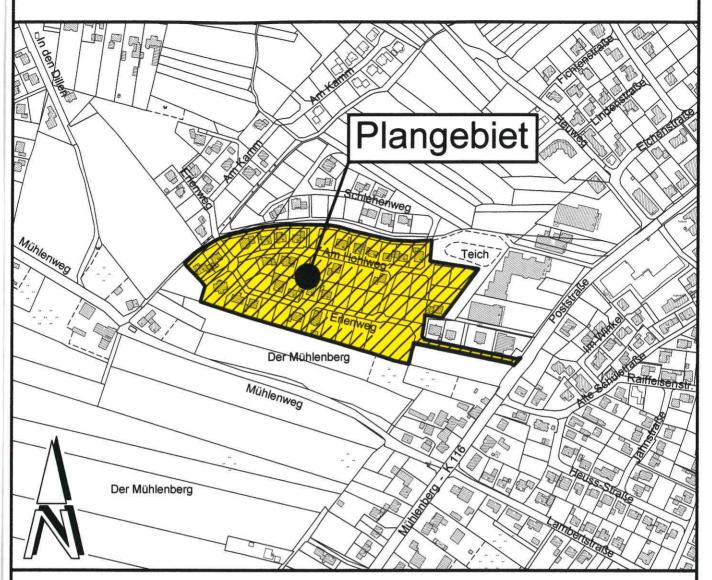
ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000





## Gemeinde Esterwegen

Poststraße 13 26897 Esterwegen

## Bebauungsplan Nr. 25

" Westlich Mühlenkamp - Teil 1 "
1. Änderung

Mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BBP025-1Ae.DWG

# Planzeichenerklärung

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



WA Allgemeines Wohngebiet

2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,5

GFZ Geschossflächenzahl

,3

GRZ Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SH = 0,50 m

Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als

Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 7,00 m

TH

FH

SH

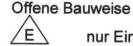
Z

Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,50 m

0

Firsthöhe als Höchstmaß



nur Einzelhäuser zulässig

\_\_\_\_\_

Baugrenze



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



= Fuß- und Radweg



Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:



Kinderspielplatz



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

A1 / A2 = Ausgleichsmaßname



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

§ 1

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2

Im Allgemeinen Wohngebiet 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

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

Für Gebäude mit einem Flach- oder einseitigen Pultdach beträgt die maximale Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet 7,00 m.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 9,50 m über dem Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baukörpers.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

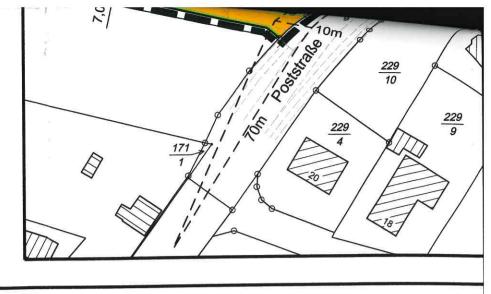
§ 4

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

6!

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.



8

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind alle Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Stammmdurchmesser 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 des Allgemeinen Wohngebietes, 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)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Westlich Mühlenkamp - Teil 1" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 25, rechtskräftig seit dem 31.07.1996, außer Kraft.

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).

- (3)
  Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- (4)
  Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.



In der Zu-/Abfahrt von der Kreisstraße 116 ist ein Sichtdreieck von 10 m in den Erlenweg 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.

