

Gewerbegebiete überbaubare Fläche

 nicht überbaubare Fläche Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel - Baufachmarkt überbaubare Fläche — nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

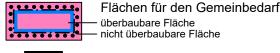
– überbaubare Fläche

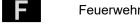
0,6 / 0,8 Grundflächenzahl TH = 7,00 mTraufhöhe, als Höchstmaß GH = 9,50 m / 15,00 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß EFH = 0.50 mmaximale Erdgeschossfußbodenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen





Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Sichtdreieck

----- Bauverbotsszone

1 Textliche Festsetzungen

- 1. **GE Gewerbegebiet** (§8 BauNVO): dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2. Vergnügungsstätten: Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- 3. Nutzungsbeschränkungen (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 3.1. In den Gewerbegebieten (GE) sowie im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bzw. im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.
- 3.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandel: In den Gewerbegebieten (GE) und im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher
- 3.3 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): In den Gewerbegebieten (GE) und im Mischgebiet (MI) sind abweichend von der Regelung in 3.2 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktionsund Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.

4. Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens

- darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 8) liegen.
- 5. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt in den Gewerbegebieten, im Sondergebiet sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 8), 15,00 m. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen bis zu einer Höhe von 20 m.
- 6. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt im Mischgebiet, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 8), 9,50 m.
- 7. Maximale Traufhöhe: Im Mischgebiet beträgt die höchstmögliche Traufhöhe, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche
- 8. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 9. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern: Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen

Pflanzliste: Quercus robur Alnus glutinosa Schwarz-Erle Betula pubescens Moor-Birke Rhamnus frangula Faulbaum Grauweide Cornus sanguinea Roter Hartriegel Salix cinerea Crataegus laevigata Weißdorn Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Zitterpappel Populus tremula 10. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Baufachmarkt: Für das Sondergebiet werden die zulässigen maximalen Verkaufsflächen für Randsortimente wie folgt festgelegt: Zentrenrelevante Randsortimente:

Sonstige zentrenrelevante Randsortimente	Maximale Verkaufsfläche in m²
Bekleidung, Wäsche	20 m²
Schuhe	20 m²
Spielwaren	5 m²
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	40 m²
Gosamt	95 m²

Nicht zentrenrelevante Randsortimente

Sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente	Maximale Verkaufsfläche in m²
Möbel (inkl. Gartenmöbel)	200 m ²
Elektrogeräte, Leuchten	45 m²
Pflanzen, Erden	130 m²
Gesamt	375 m²

11. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist für die Alarmausfahrten eine direkte Anbindung an die "Heidbrücker Straße" (L30) in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig. Die Zufahrt darf ausschließlich als "Alarm"-Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge genutzt werden und ist außerhalb der Einsatzzeiten mit einer elektrischen Schranke dauernd geschlossen zu halten.

Hinweise

- 1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden
- 2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- 3. 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.
- 4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Esterwegen (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 5. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, durchzuführen. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 15.November) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 6. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG: Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen
- größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar
- nicht errichtet werden. Nach § 24 Abs. 7 Nds. Straßengesetz können im Einzelfall Ausnahmen von dem Bauverbot zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf
- Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten. 7. Von der Landesstraße 30 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 8. Sichtdreiecke: Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den ___.__.

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den __.__.

Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Gemarkung: Esterwegen

Flur: 57

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

© 2020 L4-203-2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den __.__.

Katasteramt Papenburg

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: THOMAS HONNIGFORT $Baule it planung \cdot Erschlie \\ {\tt Sungsplanung} \cdot Landschaftsplanung \cdot Freiraum \\ {\tt planung} \cdot Projekt \\ {\tt management}$ Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)

Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den __.__.

Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am _____ frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom __.__ über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Esterwegen, den __.__.

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am . . . dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbeund Mischgebiet) und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom ____ bis ___ (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Esterwegen, den ___._

eingeholt worden.

Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Esterwegen, den ___.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ im Amtsblatt Nr. _

des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Esterwegen, den __.__.

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Esterwegen, den __.__.

米※※

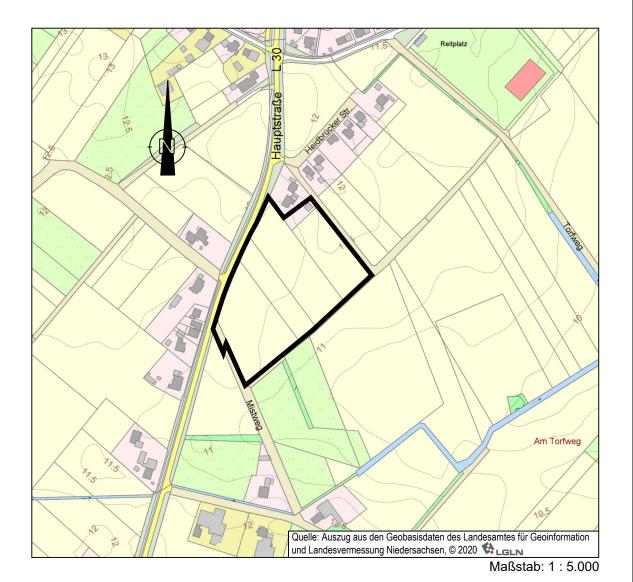
Gemeindedirektor

Gemeinde Esterwegen Samtgemeinde Nordhümmling

Bebauungsplan Nr. 68

"Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet)

- Entwurf -



Stand: 12.10.2023

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



