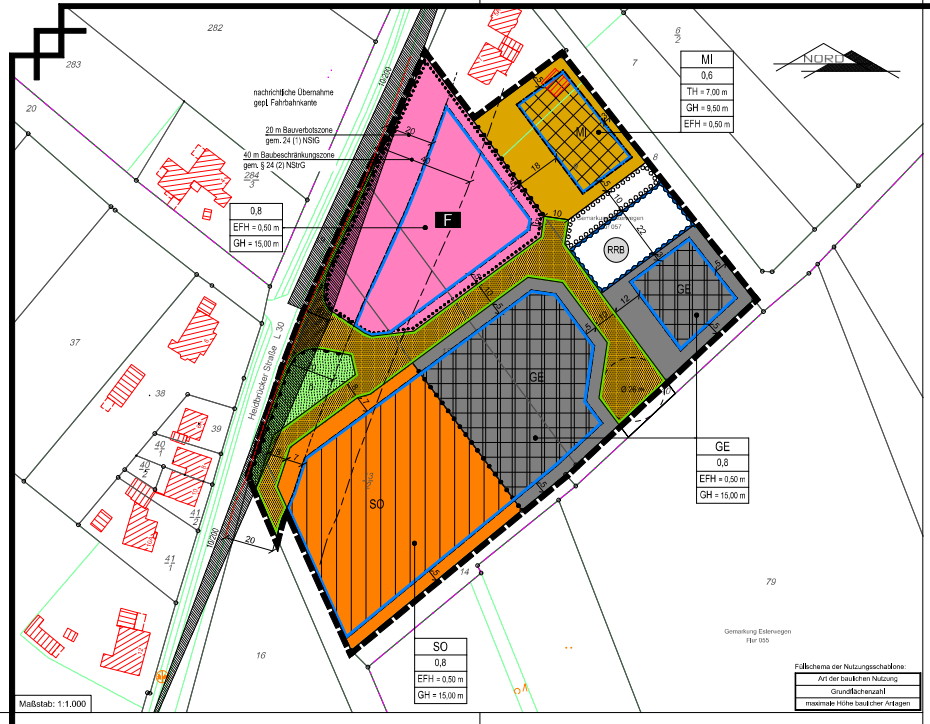


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete — überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
- GE — Gewerbegebiete — überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
- SO — Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel - Baufachmarkt — überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

0,6 / 0,8	Grundflächenzahl
TH = 7,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
GH = 9,50 m / 15,00 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
EFH = 0,50 m	maximale 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

- Flächen für den Gemeinbedarf — überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
- F — Feuerwehr

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:

- RRB — 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtdreieck

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Bauverbotszone

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, Dimensionierkünfte, 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 nicht zulässig.
   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-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn
   - sie in einem räumlichen und betrieblich funktionalen Zusammenhang zum eigenen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
   - keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der „Sortimentsliste Esterwegen" (siehe Hinweis Nr. 9) verkauft werden und
   - 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 Festsetzung Nr. 8), 7,00 m.
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:

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

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
Gesamt	**85 m²**

Nicht zentrenrelevante Randsortimente:

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

11. **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:** Für die Gemeindebrandfläche 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.

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 13.12.2023 als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 15.12.2023

gez. H. Thomes — Bürgermeister

gez. C.Hüntelmann — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den 15.12.2023

gez. C. Hüntelmann — Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Esterwegen — Flur: 57
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

L4-203-2020 © 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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
Bauleitplanung - Erschließungsplanung - Landschaftsplanung - Freiraumplanung - Projektmanagement
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 13.12.2023 — gez. T. Honnigfort — Planverfasser

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

Die Öffentlichkeit ist am 09.06.2022 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.2022 und 31.05.2022 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Esterwegen, den 15.12.2023 — gez. C. Hüntelmann — Gemeindedirektor

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 und 30.08.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen standen vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Esterwegen, den 15.12.2023 — gez. C. Hüntelmann — Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 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 15.12.2023

gez. H. Thomes — Bürgermeister

gez. C. Hüntelmann — Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr" (einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet) sind 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 ___.___.____ — Gemeindedirektor

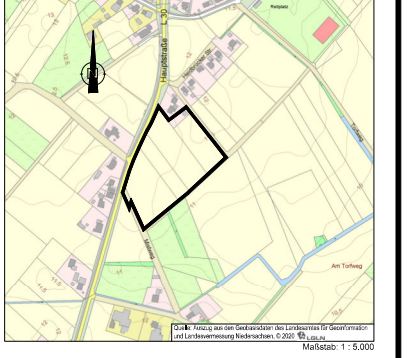
Gemeinde Esterwegen

Samtgemeinde Nordhümmling

Bebauungsplan Nr. 68

"Sondergebiet Fachmarkt / Gemeinbedarf Feuerwehr"

(einschließlich Gewerbe- und Mischgebiet)



Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 13,12,2023

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung
Freiraumplanung • Projektmanagement