

Präambel  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den .....

.....  
 Bürgermeister  
 Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den .....

.....  
 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
 Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den .....

.....  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... Ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Esterwegen, den .....

.....  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Esterwegen, den .....

.....  
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Esterwegen, den .....

.....  
 Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 69 "Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 69 in Kraft.

Esterwegen, den .....

.....  
 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 Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Esterwegen, den .....

.....  
 Gemeindedirektor

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 40  
 Gemarkung: Esterwegen  
 Maßstab: 1:1000

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

© L4 - 207 / 2021

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 Januar 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den .....

Katasteramt Papenburg

.....  
 Siegel  
 (Unterschrift)

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
  - II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
  - TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - H = 9,50 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - o Offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Private Grünfläche (PG)  
Zweckbestimmung:  
Versickerungsanlage, Pflanzstreifen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
  - zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Höhe baulicher Anlagen (H)	

**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Zahl der Wohnungen**  
 Pro Einzel- und Doppelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.  
 Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.  
 Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,50 m nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.  
 Für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m.

**1.4 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

**1.4.1 Private Grünfläche – Versickerungsanlage**  
 Die als „Versickerungsanlage“ festgesetzte private Grünfläche dient der Errichtung einer Regenwasserversickerungsanlage. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und maximal einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf der Fläche sind zudem 6 hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

**1.4.2 Zu erhaltende Einzelbäume**  
 Bei den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen ist eine Versiegelung, Anschüttung und Abgrabung nicht zulässig. Bei erforderlichen Wegebaumaßnahmen ist der Wurzelverlauf durch Suchgräben festzustellen und die Wurzeln sowie die Baumkronen sind gegebenenfalls fachgerecht zurückzuschneiden. Bei Abgang ist der Baum der Art nach zu ersetzen.

**1.4.3 Private Grünfläche – Pflanzstreifen**  
 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind in der Krautschicht 2 Efeu (Hedera helix) und 2 Immergrün (Vinca minor) pro qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste Sträucher: Cornus sanguineum (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus agg. (Brombeere), Sambucus nigra (Schwarze Holunder), Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

**2 Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 84 Absatz 3 NBauO)

**2.1 Einfriedungen**

**2.1.1** Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage und dem natürlichen Geländeverlauf, zulässig.

**2.1.2** Ausnahmsweise sind Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) bis zu einer Höhe von 2,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße bzw. des Weges, jeweils lotrecht zur Anlage und dem natürlichen Geländeverlauf zulässig, bei der Verwendung von

a. lebenden Hecken und/oder

b. Grundstückseinfriedungen aus Holz, Metall und/oder Mauerwerk, sofern die Zäune als offene, blickdurchlässige Einfriedung (z.B. Doppelstabmattenzaun) gestaltet sind. Unzulässig sind bei diesen Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von geschlossenen, blickdichten Elementen aus u.a. Kunststoff, Holz, Metall, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

c. Auf den Eckgrundstücken können Abweichungen von den Höhen der Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Einfriedungen von Eckgrundstücken entsprechend Nr. 2.1.2 a) und Nr. 2.1.2 b) sind die Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen einzuhalten. Sichtbehindernde Anlagen aller Art (u.a. Anpflanzungen und bauliche Anlagen) sind in diesem Bereich nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

**2.2 Gartengestaltung**  
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden.  
 Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.

**2.3 Oberflächenwasser**  
 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.  
 Im Übergang der privaten Grundstücke zur öffentlichen Straße sind auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**2.4 Grundstückszu- / -abfahrten**  
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Grundstückszu- / -abfahrten und Hauszugänge, eine Breite von insgesamt 6,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten.

**2.5 Freileitungen**  
 Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

**3 Hinweise**

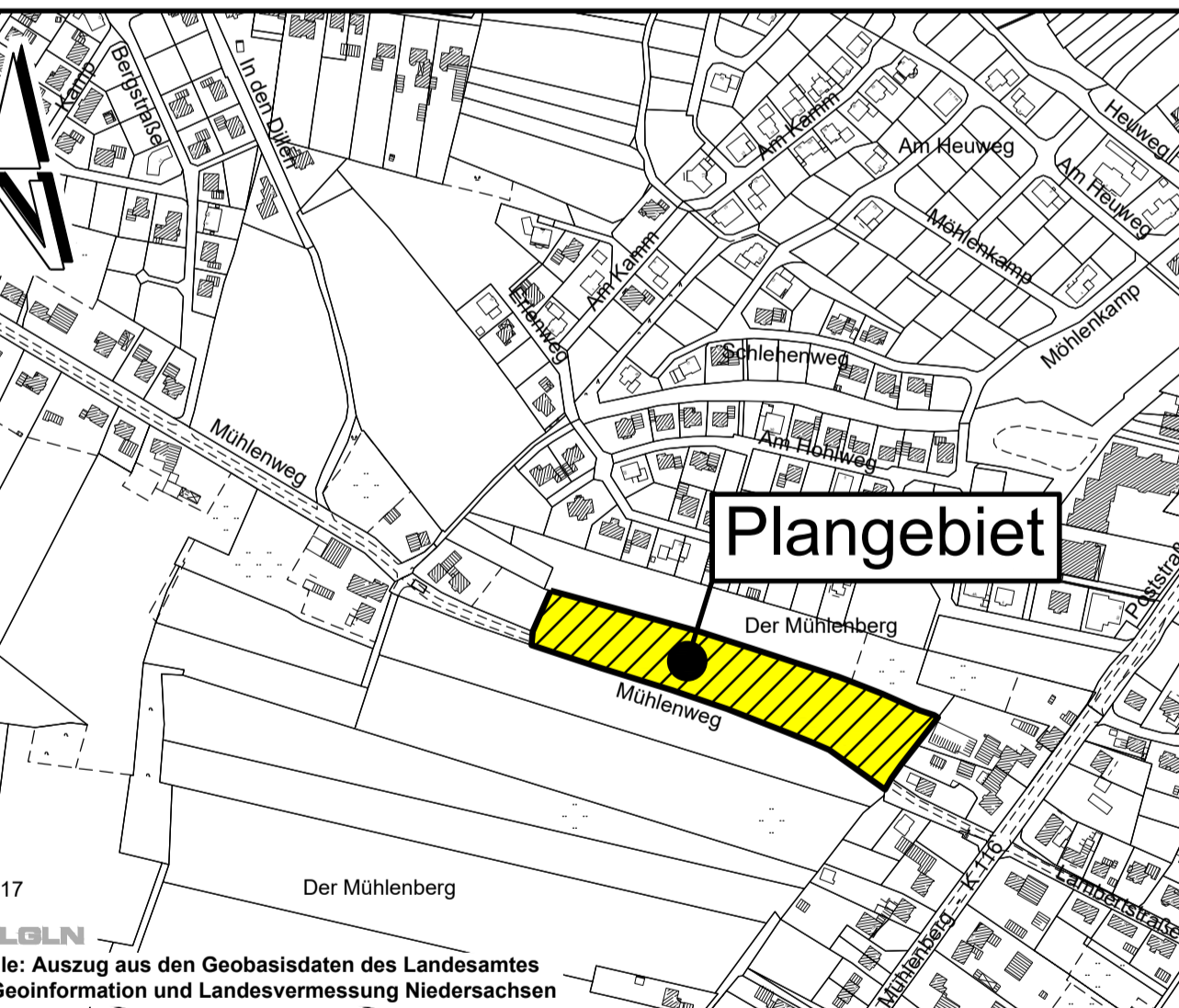
**3.1 Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

**3.2 Artenschutz**  
 Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli durchgeführt werden. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

**3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
 Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Esterwegen eingesehen werden.

**3.4 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Esterwegen**  
 Poststraße 13  
 26897 Esterwegen  
 Stand: 03.06.2024

**Bebauungsplan Nr. 69**  
**" Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A "**  
 Mit örtlichen Bauvorschriften  
**- Entwurf -**  
**- Auslegungsexemplar -**