

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung "Jugendzentrum sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" nicht überbaubare Fläche

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

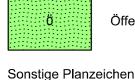


Öffentliche Parkfläche

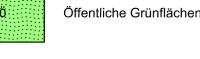
Freizeit und Erholung

Spielplatz / Mehrgenerationenspielplatz

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung "Jugendzentrum sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen":

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendzentrum sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", sind insbesondere alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Freizeitgestaltung und Betreuung von Kindern, Jugendlichen und Senioren sowie sozialen und kulturellen Zwecken dienen.

1.2 Grundlächenzahl (GRZ): Eine Überschreitung der festgesetzten Grundlächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht 1.3 Garagen und Nebenanlagen: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=

vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

2. Hinweise

2.1 Immissionen: Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

2.2 Abfallentsorgung: 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.

2.3 Bodendenkmalpflege: Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.

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).

2.4 Baudenkmalpflege: Da sich in der Nähe des Plangebiets Baudenkmale befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde

im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Einzelfall können die denkmalfachlichen Anforderungen über den festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplanes liegen (§ 8 NDSchG).

2.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien: Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Esterwegen (Poststraße 13, 26897 Esterwegen) eingesehen werden.

2.6 Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 31.Juli, 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

2.7 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffener örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu

2.8 Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.9 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Dorfplatz" tritt der Bebauungsplan Nr. 10/II "Brink", rechtswirksam seit dem 31.10.1990 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

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. 73 "Am Dorfplatz", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung nebst Anlagen in der Sitzung am 24.09.2024 als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 01.10.2024

gez. H. Thomes Bürgermeister

gez. C. Hüntelmann Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 73 "Am Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen. den 01.10.2024

gez. C. Hüntelmann Gemeindedirektor

Auftragsnummer: 240408

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1: 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück - Meppen © 2024

Planunterlage erstellt von: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Forst-Arenberg-Str. 1

26892 Dörpen Tel.: 04963-919170 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Esterwegen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.04.2024). 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

Dörpen, den ___.___26.09.2024

ÖbVI Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Haarmann (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 ______24.09.2024

gez. T. Honnigfort Planverfasser

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

Die Öffentlichkeit ist am 18.04.2024 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2024 über die Planung gemäß §

4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

01.10.2024 Esterwegen, den __.__.

gez. C. Hüntelmann

Gemeindedirektor

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am <u>28.05.2024</u> dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Dorfplatz" 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

08.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Dorfplatz" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen standen vom 09.07.2024 bis 16.08.2024 (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 __01:10:2024

gez. C.Hüntelmann Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 73 "Am Dorfplatz" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

01.10.2024 Esterwegen, den ___.__. gez. H. Thomes Bürgermeister

gez. C. Hüntelmann Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 "Am Dorfplatz" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.24 im Amtsblatt Nr. 27 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73 "Am Dorfplatz" ist damit am 15.10.24 rechtsverbindlich geworden.

Esterwegen, den <u>16.</u>10.2024

gez. C. Hüntelmann Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

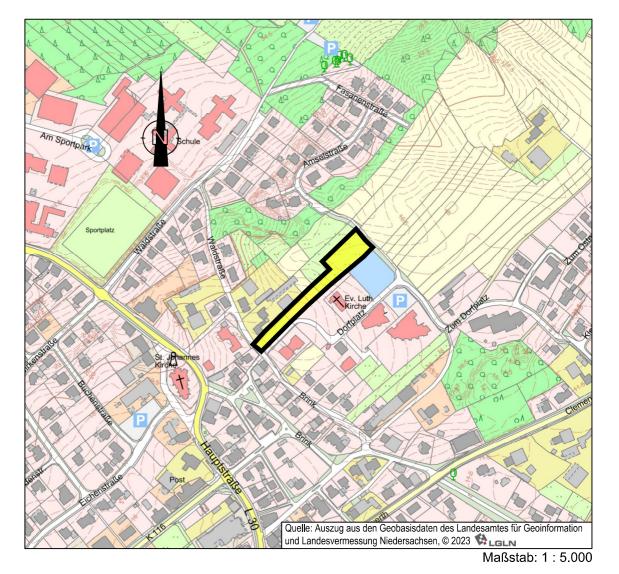
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Dorfplatz" sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Esterwegen, den ___.__.

Gemeindedirektor



Bebauungsplan Nr. 73 "Am Dorfplatz"



Stand: 24.09.2024



