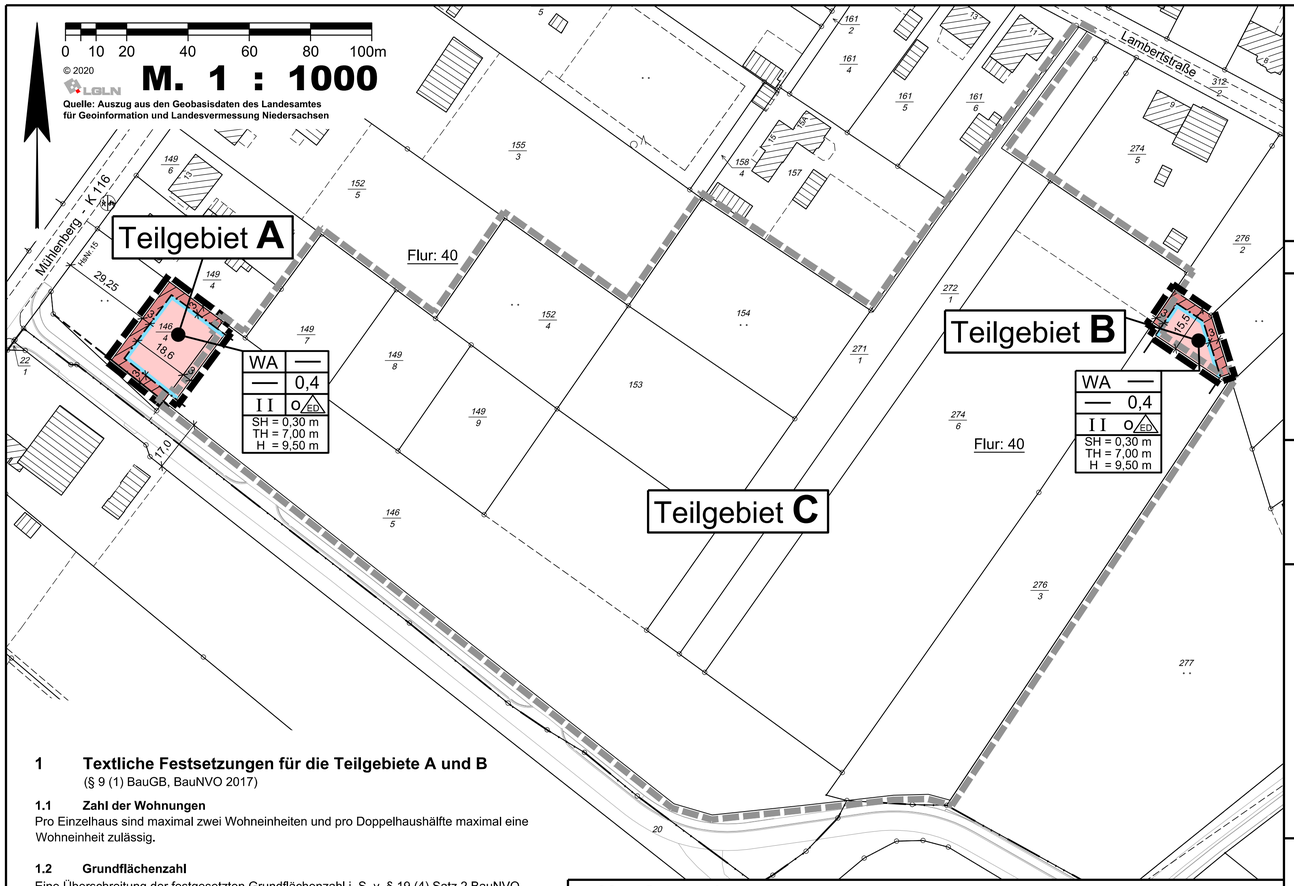


1 Textliche Festsetzungen für die Teilgebiete A und B

(§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 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.

1.4 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.

2 Örtliche Bauvorschriften für die Teilgebiete A, B und C

(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 Grundstückeinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Verwendung von geschlossenen, blickdichten Elementen aus u.a. Kunststoff, Holz, Metall, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial.

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.

2.1.3 Von der Höhenbeschränkung bei Eckgrundstücken mit besonderen, topographischen Geländeverhältnissen können Abweichungen zugelassen werden.

2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstücks nicht überschreitet.

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 oberflächig 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 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62.1 sind in den Teilgebieten A und B Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 62 betroffen. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Südlich Lambertstraße / Mühlenberg, Erweiterung" treten für diese Teilbereiche in den Gebieten A und B die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 "Südlich Lambertstraße / Mühlenberg", rechtskräftig seit dem 30.11.2021, außer Kraft. Für den Teilbereich C treten die entgegenstehenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 62 „Südlich Lambertstraße / Mühlenstraße“ außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 bleiben für den Teilbereich C gültig.

3.2 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.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Brutvögel sowie außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Bei vorzeitigem Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Für die Waldohreule sind nahrungsverbessernde Maßnahmen wie z. B. eine Grünlandextensivierung durchzuführen und in der Nähe dieser Nahrungsstätte sind zwei Nisthilfen für die Waldohreule aufzuhängen.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

3.5 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.

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. 62.1 "Südlich Lambertstraße / Mühlenberg, Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 07.10.2024

gez. H. Thomes ..... Bürgermeister

gez. C. Hüntelmann ..... Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 20.06.23 / 14.03.24 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Südlich Lambertstraße / Mühlenberg, Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 08.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den 07.10.2024

gez. C. Hüntelmann ..... 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 24.09.2024

gez. Sandmann .....

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 20.06.23 / 14.03.24 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 15.05.2024 bis 17.06.2024 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Esterwegen, den 07.10.2024

gez. C. Hüntelmann ..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 24.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esterwegen, den 07.10.2024

gez. C. Hüntelmann ..... Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2024 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 62.1 "Südlich Lambertstraße / Mühlenberg, Erweiterung" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 62.1 in Kraft.

Esterwegen, den 15.10.2024

gez. C. Hüntelmann ..... 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
Gemarkung: Esterwegen Flur: 40
Maßstab: 1:1000

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

© L4 - 71 / 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 März 2020)**.
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 01.10.2024

Katasteramt Papenburg

Siegel

gez. Kuncke .....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

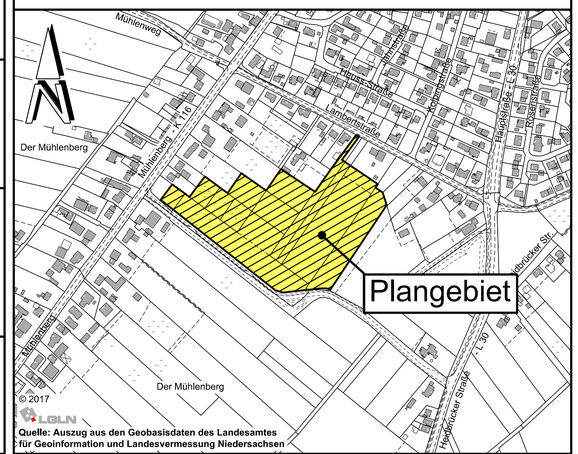
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I I	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	
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Teilgebiete A und B
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für das Teilgebiet C

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Esterwegen

Poststraße 13
26897 Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 62.1

" Südlich Lambertstraße / Mühlenberg, Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP62.1.DWG