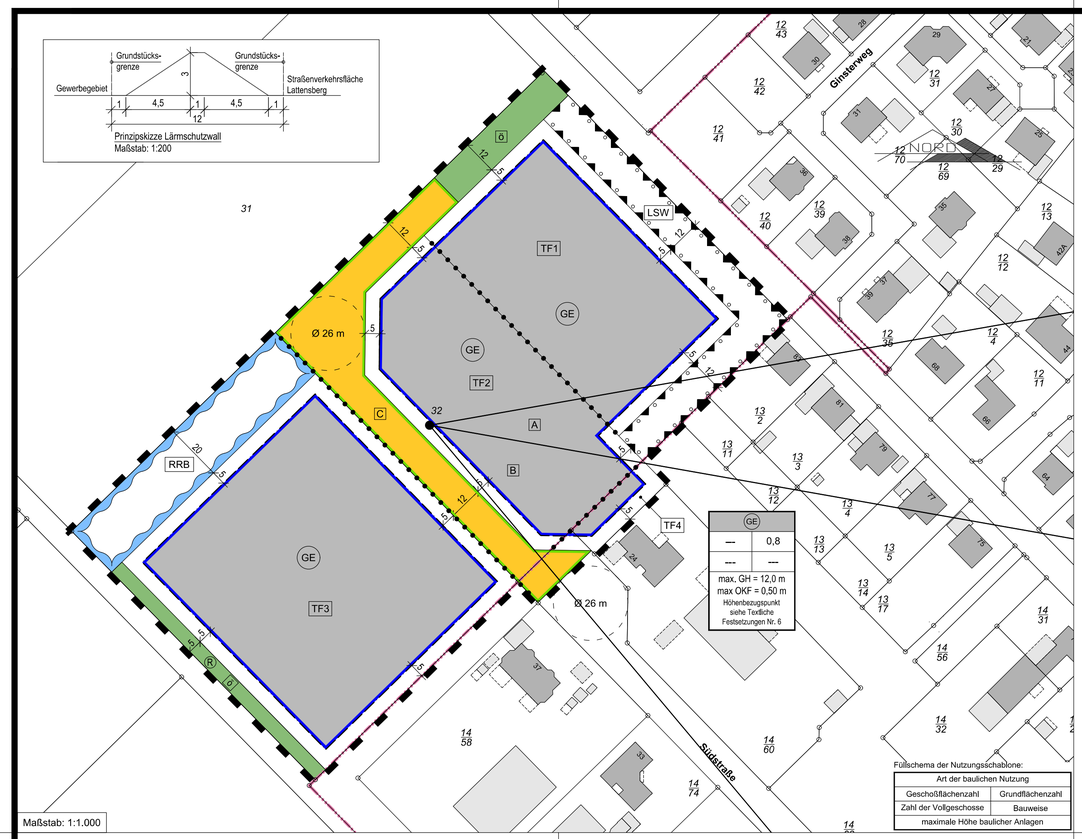


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
max. GH 12,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
max. OKF 0,5 m	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

ö — Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: ® — Räumstreifen für Gewässerunterhaltung

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
RRB — Regenrückhaltebecken

7. 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

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung:
LSW — Lärmschutzwall, Höhe = 3 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TF1 — Lärmpegelbereiche

A — Richtungssektor

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. **Vergnügungstätten:** 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. Im Gewerbegebiet (GE) 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**: Im Gewerbegebiet (GE) 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): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 3.5 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und 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. 6) liegen.
5. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 12,00 m. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen bis zu einer Höhe von 20 m.
6. **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.
7. **Emissionskontingente:** Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
TF 1	55	40
TF 2	60	45
TF 3	60	45
TF 4	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	80	100	0	0
B	100	140	4	4
C	140	80	2	2

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK_{j} der einzelnen Teilflächen durch LEK_{j} + LEK, zus. K zu ersetzen ist.
Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
Bezugspunkt: E=32406990,33 N= 5870113,43
Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.
Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

8. **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 qm 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		

9. **Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, tritt der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Lattensberg II - Erweiterung", rechtswirksam seit dem 30.06.1995 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
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 Samtgemeinde Nordhümmling (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 31. Juli, 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 30. September) 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV", bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 13.12.2023 als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 23.01.2024

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. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Esterwegen, den 23.01.2024

gez. C. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation 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

Auftragsnummer: 240027

Gemarkung: Esterwegen **Flur:** 53

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.2024). 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 möglich.

Dörpen, den 22.01.2024

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Haarmann
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" wurde ausgearbeitet von:
Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 13.12.2023

gez. T. Honnigfort

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

Die Öffentlichkeit ist am 02.06.2022 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.2022 und 31.05.2022 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Esterwegen, den 23.01.2024

gez. C. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen haben vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Esterwegen, den 23.01.2024

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. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" sowie die Begründung nebst Anlagen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Esterwegen, den 23.01.2024

gez. H. Thomes
Bürgermeister

gez. C. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.24 im Amtsblatt Nr. 02/2024 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" ist damit am 31.01.24 rechtsverbindlich geworden.

Esterwegen, den 12.02.2024

gez. C.Hüntelmann
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV", nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Esterwegen, den _____

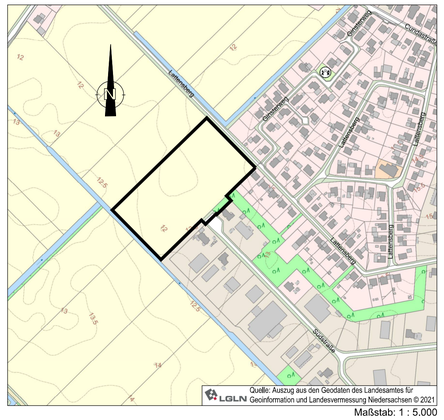
Gemeindedirektor

Gemeinde Esterwegen

Samtgemeinde Nordhümmling

Bebauungsplan Nr. 67

"Gewerbegebiet Lattensberg, Südstraße, Teil IV"



Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 13.12.2023

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung ▪ Erschließungsplanung ▪ Landschaftsplanung
Freiraumplanung ▪ Projektmanagement