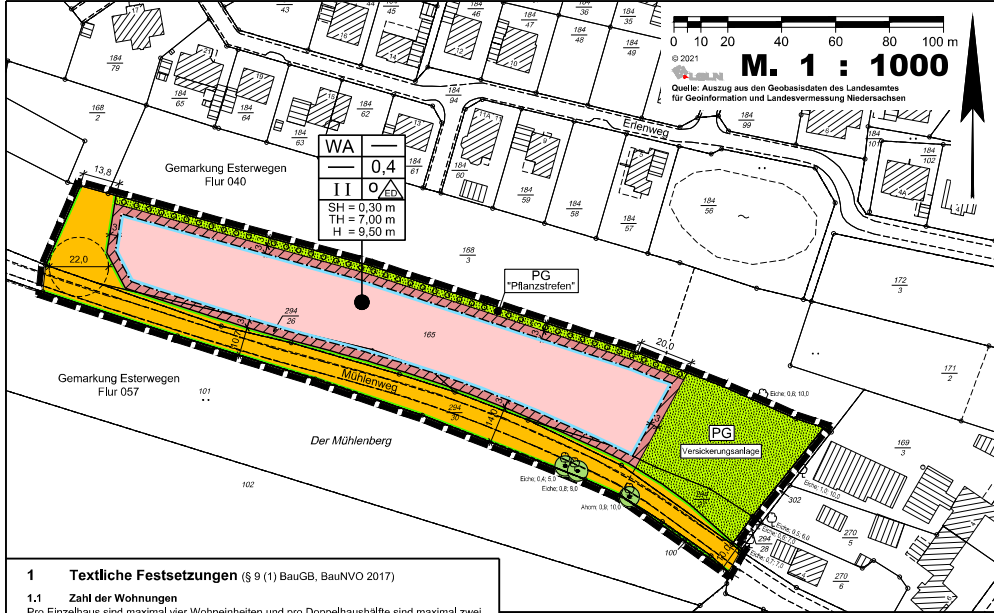




1 Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zahl der Wohnungen
Pro Einzelhaus sind maximal vier Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei 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 endausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Höhe der endausgebauten Straße kann bei der Gemeinde Esterwegen nachgefragt werden. 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 Einrahmung 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 Mähdüngen 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 Schutrgaben festzustellen und die Wurzeln sowie die Baumkrönen sind gegebenenfalls fachgerecht zurückzuschneiden. Bei Abgang ist der Baum der Art nach zu ersetzen.

1.4.3 Private Grünfläche – Pflanzstreifen
Die private Grünfläche mit der 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 Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste Sträucher: Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus agg. (Brombeere), Sambucus nigra (Saugerbusch Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner 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 Ausnahmeweise 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 ausnahmeweise 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. Sichtbegrenzende 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 Grundstücks- zu- / -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 nicht zulässig, unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Bodennutzung

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 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG):

- Wohn- Wirtschaftsgebäude, Mühlenweg 2 in Esterwegen (Kennziffer 454011.00012).
- Wohn- Wirtschaftsgebäude, Mühlenweg 4 in Esterwegen (Kennziffer 454011.00014)

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist aufgrund des Umgebungsschutzes im Umfeld der Baudenkmale rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3.3 Artenschutz

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

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 öffentlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung 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 (NKG) 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 26.02.2026

gez. H. Thomas

Bürgermeister

gez. Jörg Schmides

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 15.12.2020/20.04.2023 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 25.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den 26.02.2026

gez. Jörg Schmides

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieseemann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Wertle, Tel.: 05951 - 95 10 12

Wertle, den 16.12.2025

gez. Sandmann

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 25.06.2024 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 01.10.2024 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 04.10.2024 bis 11.11.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Esterwegen, den 26.02.2026

gez. Jörg Schmides

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 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 29.09.2025 bis 17.10.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Esterwegen, den 26.02.2026

gez. Jörg Schmides

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Esterwegen, den 26.02.2026

gez. Jörg Schmides

Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2026 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 02.03.2026

gez. Jörg Schmides

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 26.02.2026

gez. Jörg Schmides

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 - 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 23.02.2026

gez. Pricker

(Unterschrift)

Bsp4

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

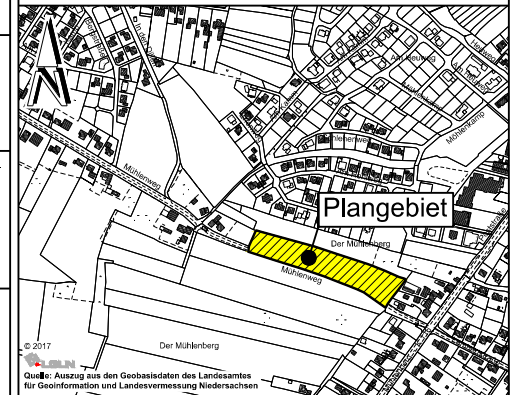
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	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	
	ED	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)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Esterwegen
Poststraße 13
26897 Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 69 " Mühlenweg / Mühlenberg, Teil A "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BPSB.DWG