Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

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

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

1,6 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,8 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Betriebswohnungen: Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

1.2 Nutzungsbeschränkungen (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel: Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.2.2 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2.1 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn

- sie in einem räumlichen und betrieblich funktionalen Zusammenhang zum eigenen Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieb stehen,
- keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der „Sortimentsliste Esterwegen" (siehe Hinweis Nr. 2.10) verkauft werden und
- die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.

1.3 Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO: Für das Gewerbegebiet (GE) gilt: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Baufluchtl) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

1.4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB): Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg", 3. Änderung, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Lattensberg", 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 01.09.1970, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

2. Hinweise

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

2.2 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

2.3 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.

2.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Esterwegen (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

2.5 Von der Landesstraße 30 "Heidbrücker Straße" gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.6 Baubeschränkungszonen (zu klassifizierten Straßen)

40 m Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 30 (gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 30 erforderlich.

2.7 Die Baufeldvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September, 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 Fledermäusen genutzt werden.

2.8 Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

2.9 Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

2.10 Sortimentsliste („Sortimentsliste Esterwegen" gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept Gemeinde Esterwegen, Entwurfsfassung Stand Juni 2019):

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel - Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Uhren, Schmuck
- Optische und akustische Artikel
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Spielwaren
- Schuhe
- Sportbekleidung und -schuhe
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bauverbotszone:

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraffahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3.2 Baubeschränkungszone:

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraffahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Lattensberg", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Sitzung am 16.12.2025 als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 16.02.2026

gez. H. Thomes
Bürgermeister

gez. Jörg Schmedes
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den 16.02.2026

gez. Jörg Schmedes
Gemeindedirektor

Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 13.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingenwiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung standen vom 21.10.2025 bis 24.11.2025 (einschließlich) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingehalt worden.

Esterwegen, den 16.02.2026

gez. Jörg Schmedes
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esterwegen, den 16.02.2026

gez. Jörg Schmedes
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2026 im Amtsblatt Nr.10 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am 27.02.2026 in Kraft getreten.

Esterwegen, den 03.03.2026

gez. Jörg Schmedes
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Esterwegen, den _____

_____
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 ©2025

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: 250391

Gemarkung: Esterwegen **Flur:** 46

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.04.2025). 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 12.02.2026

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 16.12.2025

gez. T. Honnigfort
Planverfasser

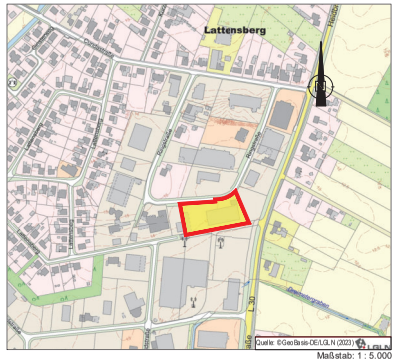
Gemeinde Esterwegen

Samtgemeinde Nordhümmling

Bebauungsplan Nr. 4

"Gewerbegebiet Lattensberg", 3. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Maßstab: 1 : 5.000

Stand: 16.12.2025

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung ▪ Erschließungsplanung ▪ Landschaftsplanung
Freiraumplanung ▪ Projektmanagement