

M. 1 : 1000

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe	
Traufhöhe	
Firsthöhe	

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1)
Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

1.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Im WA 1 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 7,0 m über dem Bezugspunkt. Im WA 2 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 9,0 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, Zwerghäuser sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.
Für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach entspricht die maximale Gebäudehöhe im WA 1 der zulässigen Traufhöhe von 7 m und im WA 2 der zulässigen Traufhöhe von 9,0 m.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) im WA 1 beträgt 9,50 m und im WA 2 12,0 m über dem Bezugspunkt.

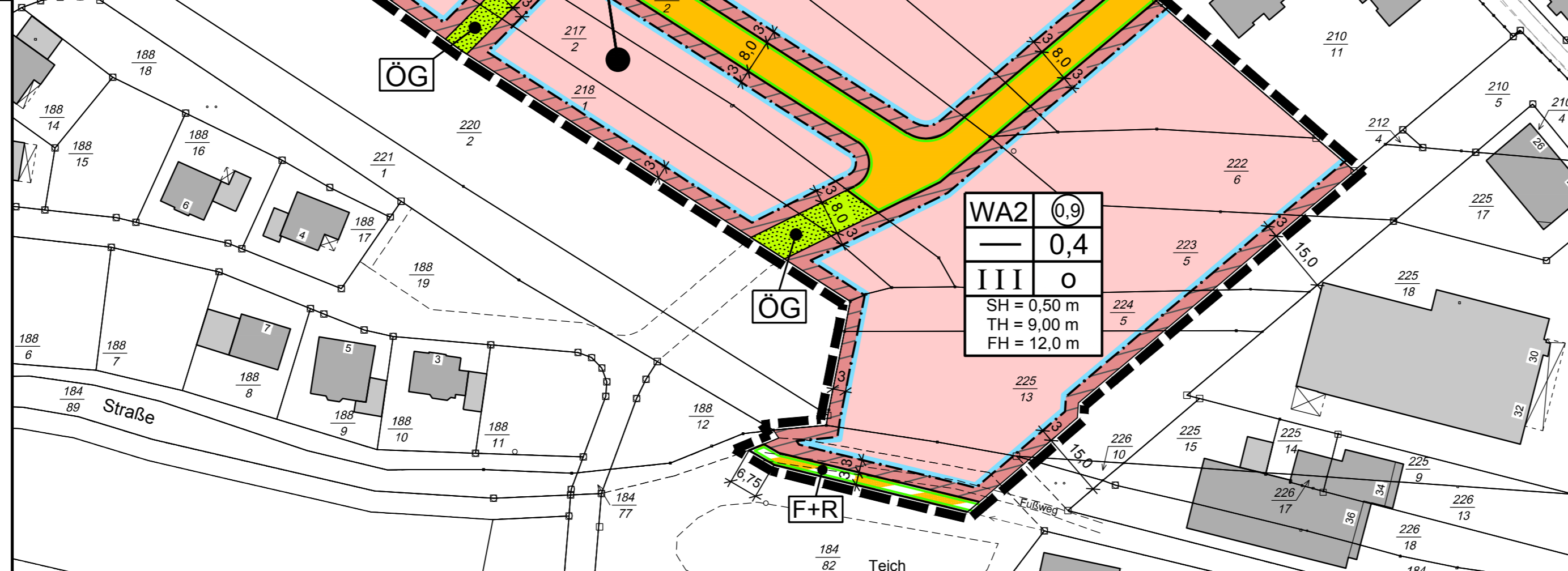
1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgenommen, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenwasserrückhalteanlage
Die Fläche für die Wasserwirtschaft "Regenwasserrückhalteanlage" dient der Schaffung einer naturnah gestalteten Anlage zur Regenrückhaltung bzw. -versickerung und der Anpflanzung von Gehölzen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Mindestens 15 % der Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz der Pflanzliste zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.5.2 Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Weg
Die bestehenden Gehölzstrukturen und das vorhandene Bodenrelief im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Weg“ sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Befestigung des Weges (Pflasterung u.ä.) ist nicht zulässig.

1.5.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens vier Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.



Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)	Populus tremula (Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Betula pendula (Sandbirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa canina (Hundsrose)
Cornus sanguinea (Roter Hartiegel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Corylus avellana (Haselnuss)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	

1.5.4 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine Gehölzneuanpflanzung der gleichen Art vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Oberflächenwasser
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.2 Grundstückszu- / -abfahrten
Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu- / -abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig.

2.3 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
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 59 "Am Heuweg – Erweiterung, Teil 2" treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Kamm - Erweiterung", rechtskräftig seit dem 31.10.2008, außer Kraft.

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).

3.3 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.4 Abfallbeseitigung
Die Anwohner von Stichstraßen / Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 59 "Am Heuweg - Erweiterung, Teil 2", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Esterwegen, den 19.06.2013

gez. Willenborg
Bürgermeister

gez. i.V. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 17.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Am Heuweg - Erweiterung, Teil 2" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esterwegen, den 19.06.2013

gez. i.V. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3, 49757 Werte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werte, den 04.06.2013

gez. i.V. Müller

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 13.11.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 17.04.2013 bis 21.05.2013 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esterwegen, den 19.06.2013

gez. i.V. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am den 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 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 04.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Esterwegen, den 19.06.2013

gez. i.V. Hüntelmann
Gemeindedirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2013 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Esterwegen diesen Bebauungsplan Nr. 59 "Am Heuweg - Erweiterung, Teil 2" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 59 in Kraft.

Esterwegen, den 22.07.2013

gez. i.V. 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 Flur: 40
Gemarkung: Esterwegen
Maßstab: 1:1000

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

© 2012 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2012). 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 18.06.2013

Katasteramt Papenburg

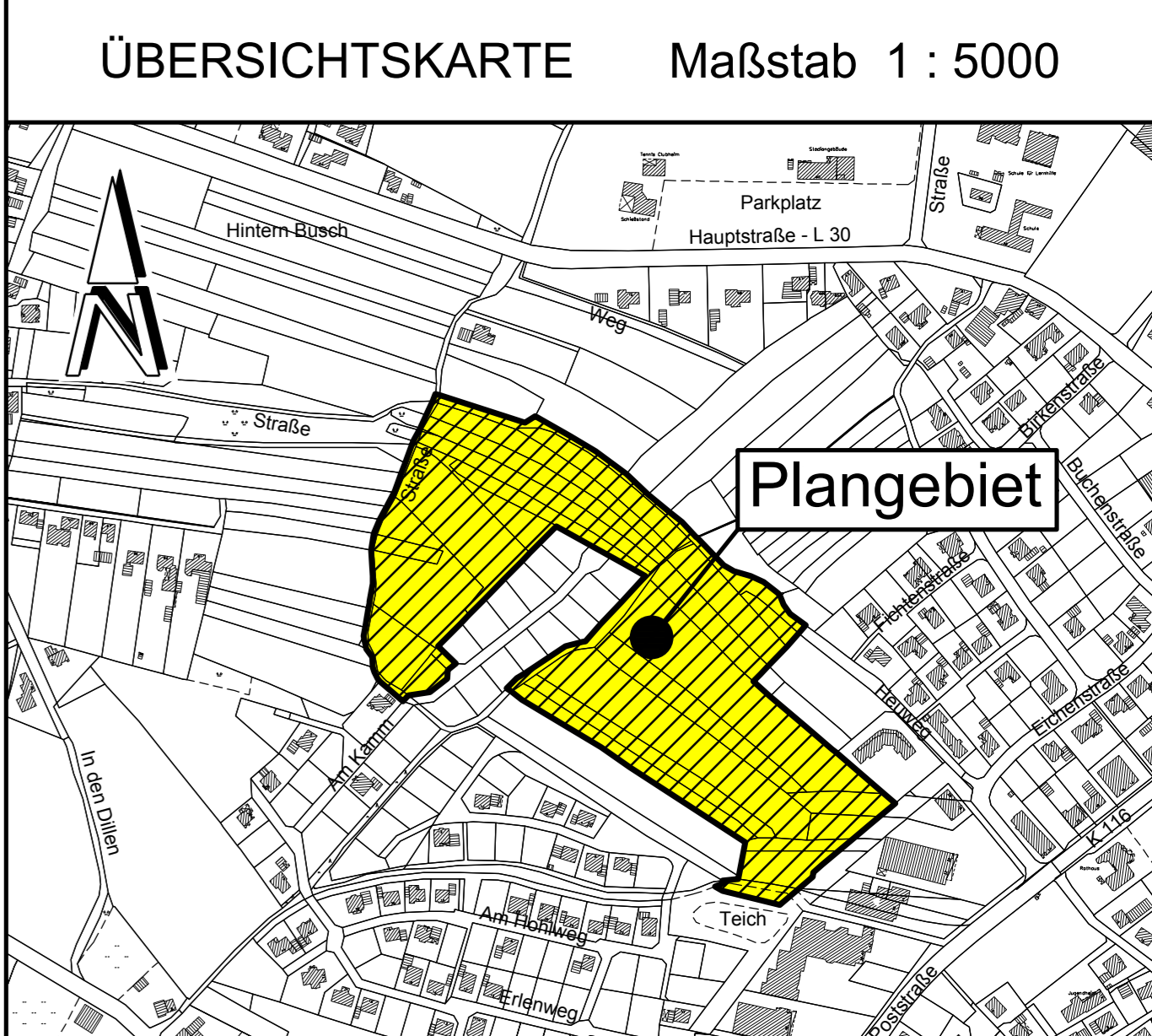
.....
Siegel L.S.

gez. Kuncke (VmoAR)
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA 1	Allgemeines Wohngebiet
	WA 2	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	SH = 0,50 m	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
	TH = 7,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß
	FH = 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß
	o	Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	F+R	= Fuß- und Radweg
	F+R+L	= Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Weg
	ÖG	Öffentliche Grünflächen (ÖG) Zweckbestimmung:
		Spielplatz
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
	RRA	= Regenwasserrückhalteanlage zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gemeinde Esterwegen
Poststraße 13
26897 Esterwegen

Bebauungsplan Nr. 59
" Am Heuweg - Erweiterung, Teil 2 "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BBP059.DWG