



Kartgrundlage: **M. HEMPEN**
VERMESSUNGSBÜRO
vom 28.02.2019

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - öffentliche Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4 Grundflächenzahl (0,8) Geschossflächenzahl
EFH maximale Erdgeschosfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
- Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radwege
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
Im festgesetzten WA-Gebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - Flächen für Nebenanlagen und für Garagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO
 - Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Eine **Überschreitung** der durch die Planzeichnung festgesetzten GRZ durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bei einer **Einzelhausbebauung** nicht zulässig.
 - Bei **Doppelhausbebauung** ist eine **Überschreitung** der GRZ um 50 v. H. (bis auf eine GRZ von 0,6) durch die o.a. baulichen Anlagen zulässig.
 - Flächen für Aufschüttungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Das gesamte Plangebiet soll um mindestens 50 cm aufgeschüttet werden. Dabei hat die geplante Geländehöhe das derzeit bestehende Geländerelev zu berücksichtigen. D.h., die Höhe der Aufschüttung soll gleichmäßig verteilt über das gesamte Plangebiet erfolgen. Die geplante Endhöhe soll im Nordosten des Plangebietes bei ca. 15,5 m über NHN und im Südwesten bei ca. 15,8 m über NHN liegen.
 - Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
Innerhalb des WA-Gebietes darf die Erdgeschosfußbodenhöhe das Maß von 16,2 m über NHN nicht überschreiten.
 - Gebäudehöhe / Firsthöhe** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Erdgeschosfußbodenhöhe bis zur Oberkante Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut), 10,00 m nicht überschreiten.
 - Anzahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten oder Folienbeeten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Feldvögel und somit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Sollte das Abschieben von Vegetation oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen, schriftlich zu dokumentieren und das Protokoll zeitnah bei der UNG einzureichen. Von der Bauzeitbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächenhafte Bepflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation der folgenden Auswahlliste vorzunehmen. Die Gehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Standortgerechte, heimische Gehölze für die Fläche zum Anpflanzen (Auswahlliste):

Baumarten:

- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Eingriffeliger Weißdorn
- Esche
- Holz-Apfel
- Zitter-Pappel
- Vogel-Kirsche
- Stiel-Eiche
- Eberesche
- Acer campestre*
- Carpinus betulus*
- Crataegus monogyna*
- Fraxinus excelsior*
- Malus sylvestris*
- Populus tremula*
- Prunus avium*
- Quercus robur*
- Sorbus aucuparia*

Straucharten:

- Kornelkirsche
- Hartrieel
- Hasel
- Pflaflenhütchen
- Faulbaum
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Hunds-Rose
- Brombeere
- Holunder
- Sal-Weide
- Ohr-Weide
- Grau-Weide
- Gemeiner Schneeball
- Cornus mas*
- Cornus sanguinea*
- Corylus avellana*
- Euonymus europaeus*
- Frangula alnus*
- Lonicera xylosteum*
- Prunus spinosa*
- Rosa canina*
- Rubus fruticosus*
- Sambucus nigra*
- Salix caprea*
- Salix aurita*
- Salix cinerea*
- Viburnum opulus*

1.9 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der durch Planzeichen festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine Versickerungsmulde gemäß Punkt 1.10 anzulegen. Diese ist durch Aussaat einer mehrjährigen gebietsheimischen Blütmischung mit zertifiziertem Regioaatgut extensiv zu begrünen. Ein Schnitt hat ein- bis zweimal pro Jahr zu erfolgen.

1.10 Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

auf Privatgrundstücken
Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dabei hat die Versickerung in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden oder Beetflächen) zu erfolgen. Diese dürfen eine Tiefe von 0,3 m zur geplanten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Rigolen oder Schachtversickerungsanlagen sind nicht zugelassen. Ein oberflächiger Notüberlauf zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist vorzusehen.

auf öffentlichen Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der Haupterschließungsstraße ist in einer straßenbegleitenden ca. 1 m breiten Abflussmulde zu sammeln und in der zeichnerisch festgesetzten Versickerungsmulde zentral zu versickern (siehe Punkt 1.9). Der Notüberlauf hat in den nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben zu erfolgen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Dachausbildung

Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm) mit Neigungswinkel zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten (z.B. Giebeln, Zwerchgiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und müssen von den Ortsgängen (seitliche Dachränder) einen Abstand von mindestens einem Meter halten. Garagen und Nebengebäuden sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Esche diesen Bebauungsplan Nr. 2.1 "Erweiterung Raterinks Esch", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Esche, den 28.10.21



H. Bandy
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esche hat in seiner Sitzung am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esche, den 28.10.21

im Auftrag
Widdendorf

Planunterlagen

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Grafschaft Bentheim
Gemeinde: Esche
Gemarkung: Esche
Flur: 2
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019
Antrags-Nr. 19PL002

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. v. 2003 Seite 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2019).
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.

Nordhorn, den

Vermessungsbüro Hempten GbR
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Esche hat in seiner Sitzung am 19.01.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 19.03.2021.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 22.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Esche, den 28.10.2021

im Auftrag

Widdendorf

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esche hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esche, den 28.10.2021

im Auftrag

Widdendorf

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Erweiterung Raterinks Esch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Esche, den 16.11.2021

im Auftrag

Widdendorf

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Esche, den

im Auftrag



Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 [Signature]	bearbeitet	2021-07	Rd
	gezeichnet	2021-07	Ber/Hd
	geprüft	2021-07	Rd
	freigegeben	2021-07	Dw

Plan-Nummer: H:\ESCHE\218420\PLAENE\BP\bp_blopf-2-1_04_Ur-Abschrift.dwg(URSCHRIFT)

GEMEINDE ESCHÉ BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1 "Erweiterung Raterinks Esch"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gem. § 13b BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500