



**2. Artenschutz**  
 • Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitats / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

• Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden sollen, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

• Artenschutzrelevante Überprüfungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen.

**3. Immissionen aus der Landwirtschaft**  
 Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems weist daraufhin, dass an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

**4. Verkehrsimmissionen**  
 Von der Landesstraße 44 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**5. Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG**  
 Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen ergehen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Aus den geplanten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

**6. Löschwasser**  
 Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass für das Mischgebiet mind. Löschwasser mit einer Kapazität von 96 m<sup>3</sup>/h x 2h und für das Wohngebiet mit 48 m<sup>3</sup>/h x 2h bereitgestellt werden. Die Entnahmestelle soll nicht mehr als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Die Entnahmestelle für die 2. Hälfte der Löschwassermenge darf nach DVGW W405 max. 300 m entfernt liegen. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Ortsbrandmeistern festzulegen.

**7. Überplanung bestehender Bebauungspläne**  
 Durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“, 4. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung der Bebauungspläne Nr. 2 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2019 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 27.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 07.03.2019 bis 10.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 17.03.19 im Auftrag *[Signature]*

---

**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 13.08.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esche, den 17.08.19 im Auftrag *[Signature]*

---

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“, 4. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.08.19 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.08.19 rechtsverbindlich geworden.

Esche, den 26.08.19 im Auftrag *[Signature]*

---

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Esche, den ..... (SIEGEL) im Auftrag .....

**Planzeichenerklärung**

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

**I. Bestandsangaben**

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplans**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete  
 MI Mischgebiete

**2. 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  
 0,6 Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser  
 Baugrenze

**15. Sonstige Planzeichen**

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne  
 --- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS1 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante  
 --- Baubeschränkungszone (gem. § 24 Abs. 2 NStrG)

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (4 und 6) BauNVO

**1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (§ 9 (3) BauGB)**  
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF), gemessen in der Mitte des Gebäudes, straßenseitig 0,50 m nicht überschreiten.

**2. Gebäudehöhen / Traufhöhen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**  
 Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut) 9,00 m nicht überschreiten.

**3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

**4. Oberflächenwasser (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**  
 Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den Grundstücken zu verrieseln bzw. zu versickern.

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**  
 gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

**1. Dachausbildung / Dachaufbauten**  
 Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen, zugelassen sind Neigungswinkel zwischen mind. 30 und max. 45 Grad. Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerggiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten und müssen von den Ortsgängen einen Abstand von mindestens einem Meter halten.  
 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

**1. Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.  
 Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a 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 „Raterinks Esch“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Esche, den 13.08.2019  
 Gemeindeglied *[Signature]* Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Esche hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Esche, den 17.03.19 im Auftrag *[Signature]*

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2018 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
 Gemeinde : Esche  
 Gemarkung : Esche  
 Flur : 2  
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-173/2018 Stand vom 14.11.2018). 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 .....  
 (SIEGEL) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
 - Katasteramt Nordhorn -

**Lagebezug: ETRS89 UTM 32N**

Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG  
 Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst  
 Tel. 05407/890-0 • Fax 05407/890-88  
 Wallenhorst, 2019-08-13  
 bearbeitet 2019-08 Rp  
 gezeichnet 2019-08 Bec/Rs  
 geprüft 2019-08 Rp  
 freigegeben 2019-08 Dw

Plan-Nummer: H:\ESCHE\218429\PLAENE\Bp\plan-2-4aan\_01\_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

**GEMEINDE ESCHÉ**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**  
**"Raterinks Esch", 4. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

**URSCRIFT** Maßstab 1 : 500