



Planzeichenerklärung

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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	0,8	Geschossflächenzahl
EFH	maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull		

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

offene Bauweise Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R Fuß- und Radwege

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

13. 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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
In den festgesetzten WA-Gebieten 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.
 - 1.2 Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
Innerhalb der WA-Gebiete darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe das in der Planzeichnung festgesetzte Maß über NN nicht überschreiten.
 - 1.3 Gebäudehöhe / Firsthöhe** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Oberkante Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut), 10,00 m nicht überschreiten.
 - 1.4 Anzahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus bestehend aus zwei eigenständig nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude.
 - 1.5 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 Brutsaison bodenbrütender Feldvögel und somit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Sollte das Beseitigen 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 UNB einzureichen. Von der Bauzeitenbeschränkung 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.

1.6 **Belange des Immissionsschutzes** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden nachts überschritten.

b) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich	Geschoss	
	EG u. OG	WA LPB II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist im gesamten Plangebiet aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit stauffestehenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Einzelnachweise
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.7 **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 pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Fläche zum Anpflanzen (Auswahlliste):

Baumarten:	Straucharten:	Cornus mas
Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Carpinus betulus	Hartrieel	Corylus avellana
Crataegus monogyna	Hasel	Euroyonimus europaeus
Fraxinus excelsior	Platfendhüchen	Frangula alnus
Holz-Äpfel	Faulbaum	Lonicera xylosteum
Zitter-Pappel	Heckenkirsche	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Schlehe	Rosa canina
Stiel-Eiche	Hunds-Rose	Rubus fruticosus
Eberesche	Brombeere	Sambucus nigra
	Hölunder	Salix caprea
	Sal-Weide	Salix aurita
	Ohr-Weide	Salix cinerea
	Graue-Weide	Viburnum opulus
	Gemeiner Schneeball	

1.8 **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 Regioaasgut extensiv zu begrünen. Ein Schnitt hat ein- bis zweimal pro Jahr zu erfolgen.

1.9 **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 Beseitischen) zu erfolgen. Diese dürfen eine Tiefe von 0,3 m zur geplanten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Riegeln 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-, Waln- oder Krüppelwaln) 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 Nebengebäude 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 ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 ist 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 örtlich 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", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Esche, den 18.04.2024 (SIEGEL)
Gemeindedirektor Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Esche hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2022 örtlich bekannt gemacht worden.

Esche, den 14.04.2024 im Auftrag
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen,
Landkreis:	Grafschaft Bentheim	© 2019	INGENIEURPLANUNG
Gemeinde:	Esche		Marie-Curie-Str. 44/49 314 Wallenhorst Tel. 05407880-0 · Fax 05407880-66
Gemarkung:	Esche		
Flur:	2		
Maßstab:	1 : 500	Antrags-Nr.	19PL002

Die Verwirklichung 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden 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 Hempen GbR
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Esche hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 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 02.12.2022 örtlich bekannt gemacht. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 02.12.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 12.12.2022 bis 12.01.2023 (einschließlich) 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 14.04.2024 im Auftrag
Bürgermeister

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 10.10.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esche, den 14.04.2024 im Auftrag
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Erweiterung Raterinks Esch", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.04.2024 örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

Esche, den 26.04.2024 im Auftrag
Bürgermeister

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 Flächennutzungsplanes 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



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
bearbeitet	2023-10	Rd / Wm
gezeichnet	2023-10	Ba / Hd
geprüft	2023-10	Wm
freigegeben	2023-10	Dw

Plan-Nummer: ESCHE\222391\PLAENE\BP\bp_bplan-2.1-1oen_02_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

GEMEINDE ESCHER BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1 "Erweiterung Raterinks Esch", 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gem. § 13b BauGB

URSCHRIFT Maßstab 1 : 500