

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1 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.
- 1.2 Flächen für Nebenanlagen und für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO**
 - a) Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - b) 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**.
 - c) 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**.
- 1.3 Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**
Das gesamte Plangebiet soll um mindestens 50 cm aufgeschüttet werden. Dabei hat die geplante Geländeoberfläche das derzeit anstehende 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 NNH und im Südwesten bei ca. 15,8 m über NNH liegen.
- 1.4 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
Innerhalb des WA-Gebietes darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe das Maß von 16,2 m über NNH nicht überschreiten.
- 1.5 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.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Im Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - a) 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.
 - b) 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 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 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.
 - c) **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.

Baumarten:	Sträuchern:	Baumarten:
Feld-Ahorn	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Hainriegele	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Hasel	Corylus avellana
Fraxinus excelsior	Platane	Euonymus europaeus
Malus sylvestris	Faulbaum	Frangula alnus
Populus tremula	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Prunus avium	Schlehe	Prunus spinosa
Quercus robur	Hunds-Rose	Rosa canina
Eberesche	Brombeere	Rubus fruticosus
	Holunder	Sambucus nigra
	Silber-Weide	Salix caprea
	Grün-Weide	Salix aurita
	Graublauer Weiden	Salix cinerea
	Gemeiner Schneeball	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 Blühhmischung mit zertifiziertem Regiosaatgut 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 Verkehrsfläche ist vorzusehen.
auf öffentlichen Verkehrsflächen
Das Oberflächenwasser der Haupterschließungsstraße ist in einer straßenbegleitenden ca. 1 m breiten Abflusmulde 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. Gauben, 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 ur- 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde 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.

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. Eigentumsgränze mit Grenzmal
 - 1/2 3 Flurstücksnummer
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 1. Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 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
 - 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
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 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)
 - 15. Sonstige Planzeichen**

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
0,6	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
△ ED	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
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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

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

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 im Auftrag

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2.1 "Erweiterung Raterinks Esch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Esche, den im Auftrag

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften 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

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 (SIEGEL)
.....
Gemeindedirektor Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

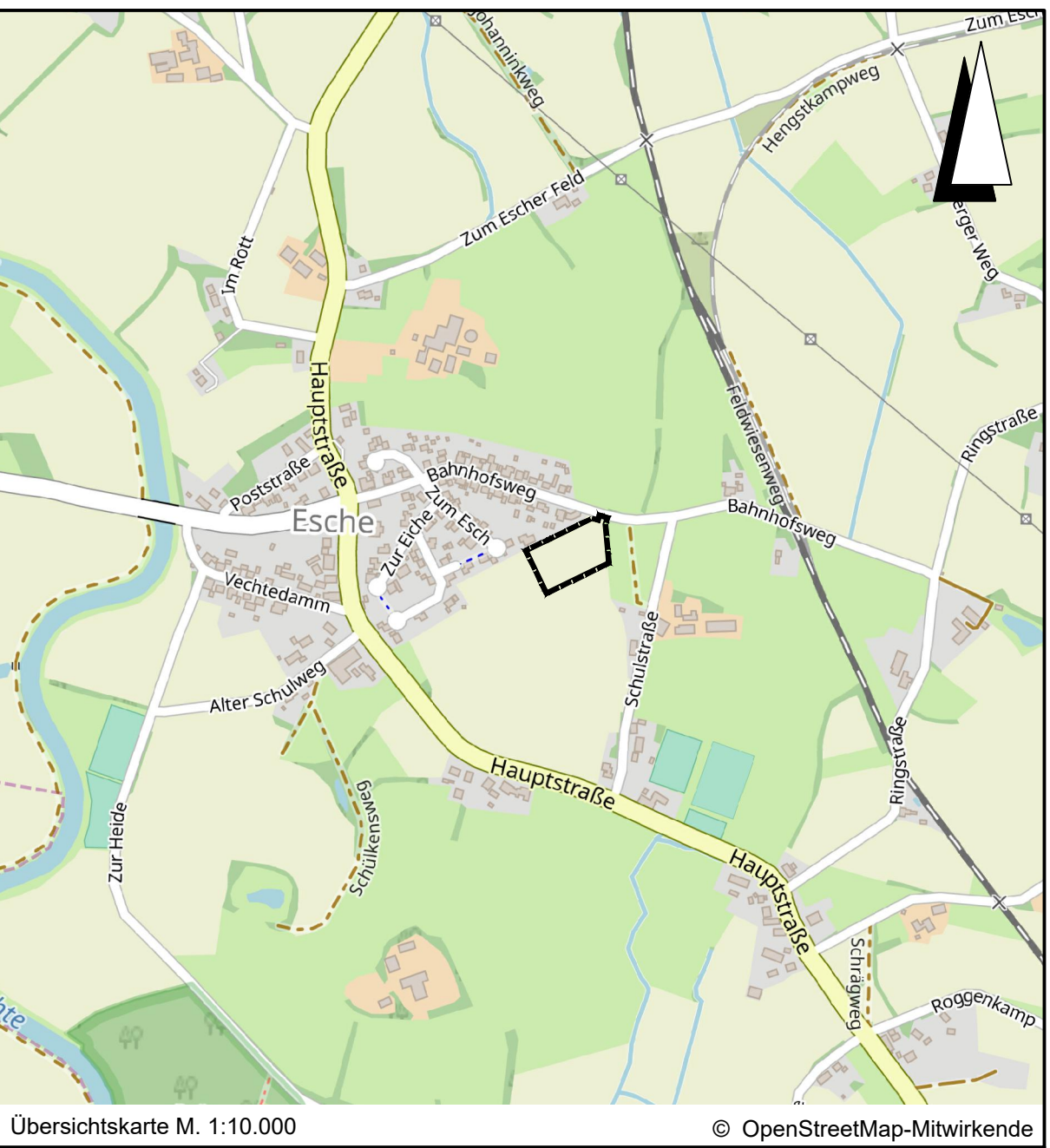
Der Rat der Gemeinde Esche hat in seiner Sitzung am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esche, den im Auftrag

Planunterlagen

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

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 HEMPEN GbR
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Seilerbahn 7, 48529 Nordhorn



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 gez. ppa. Desmarowitz	2021-07	Rd
	2021-07	Ber/Hd
	2021-07	Rd
	2021-07	Dw

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

GEMEINDE ESCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.1
"Erweiterung Raterinks Esch"
mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gem. § 13b BauGB
ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 500