Textliche Festsetzungen - TF 0.1.1ff (BauNVO 1990)

Die TF0.1.1ff entsprechen dem Ursprungsplan und 2. und tlw. 1. Änderung, sie gelten nicht in den geb. Teilbereichen der 1. und 3. Änderung.

0.1.1 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 (alt)
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof", treten die Festsetzungen des am 29.05.1972 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 3 "Essen - Ortskern, nördlicher Teil", außer Kraft.

0.1.2 Mischgebiete (MI)
Mischgebiet 1 (MI 1)
Im Mischgebiet 1 sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Mischgebiet 2 (MI 2)
Im Mischgebiet 2 sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig. In den übrigen Geschossen sind o.g. Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO).

Mischgebiet 3 (MI 3)
Im Mischgebiet 3 sind Wohngebäude sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig
(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO).

0.1.3 Grundflächenzahl (GRZ)
In WA-Gebieten mit einer zulässigen Zahl von höchstens einem Vollgeschoss ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die im § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) nicht zulässig.
In den WA-Gebieten mit einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen und in den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, wenn ein Einsickern des Oberflächenwassers in den Boden auf deren Fläche selbst oder ihrem unbefestigten Seitenbereich gewährleistet ist.

0.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(aus 1. Änderung)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche, außer an der Schulstraße (L 843) und der Langen Straße (B 68), zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

0.1.5 Dachgeschossausbau
In den gekennzeichneten Bereichen (D) ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn es sich dabei um das oberste Geschoss unter einer geneigten Dachfläche handelt.

0.1.6 Nutzungseinschränkungen für mit Altlasten belastete Flächen
A: Im Bereich der gekennzeichneten Fläche besteht eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl eine gärtnerische Nutzung sowie die Entnahme von Grundwasser sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Fläche ist dauerhaft wasserundurchlässig zu versiegeln. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig.
B: Im Bereich der gekennzeichneten Fläche besteht eine erhebliche Bodenverunreinigung. Eine gärtnerische Nutzung in diesem Bereich ist nicht zulässig, solange der verunreinigte Boden nicht entsorgt bzw. gereinigt ist.

Eine Bebauung ist in diesem Bereich nur zulässig, wenn der belastete Boden entsorgt oder gereinigt bzw. die Sicherungsmaßnahmen entsprechend den jeweiligen Ergebnisberichten der Altlastenuntersuchung (Anlage 5 Ei + bzw. 5 Fi + der Begründung) durchgeführt sind.

0.1.7 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Bahnlinie zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Unterrichtsräumen so herzustellen, dass sie ein resultierendes Schalldämmaß (R´ w res , Mittelwert von Wand und Fenster nach DIN 4109, Teil 6, 1989) von 35 dB gewährleisten.

0.2 Gestalterische Festsetzungen (ÖBV)

(gem. § 56 NBauO i.V.m. § 98 NBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

(Hinweis: Die ÖBV sind für den Bereich der 3. Änderung aufgehoben.)

0.2.1 Dachneigung
(aus 2. Änderung)
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 51 qm sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 qm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mindestens 1 m hoch ist (senkrecht gemessen).

0.2.2 First- und Traufhöhe
Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks (parallel zum First) und der Dachhaut zu verstehen.

0.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 8a BNatSchG)

0.3.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

0.3.2 Anpflanzungen
Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in den entsprechenden Pflanzschemata angegebenen Arten zu verwenden. Alle natürlich abgängigen Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Unterbrechungen sind ausnahmsweise zur Herstellung einer Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von höchstens 5 m zulässig. Zu erhaltende Einzelbäume sind zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden. Die Neupflanzung kann an anderer Stelle des Grundstücks vorgenommen werden.

0.3.3 Maßnahmen im Plangebiet A des Bebauungsplanes
- Auf jedem neu zu bebauenden Grundstück ist im nicht überbaubaren Bereich auf der der Straße zugewandten Seite ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum. Stammumfang 8 - 10 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
- Als Grundstückseinfriedung sind nur lebende Hecken nach Pflanzliste zulässig. Zäune sind zulässig, wenn sie in die lebende Hecke integriert oder auf der grundstückszugewandten Seite der lebenden Hecke errichtet werden.
- Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum auf einem mindestens 8 qm großen Pflanzbeet zu pflanzen.

0.3.4 Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach den nebenstehenden Pflegemaßnahmen für die einzelnen Teilbereiche (Plangebiet A) und für die Ersatzfläche (Plangebiet B) anzulegen und zu pflegen.

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die private Grünfläche (pG)
- Die Grundstücksränder zur Ladestraße hin sind ausschließlich als lebende Hecken (Pflanzliste II) zu gestalten.
- Die geschnittenen Hecken sind dauerhaft auf einer Höhe von 1,20 m zu halten.
- ~~Zäune sowohl sie hier erforderlich werden, dürfen nur als offene, durchsichtige Zäune aufgestellt werden und sind in die Hecken zu integrieren, sodass sie von der Ladestraße her nicht erkennbar sind. Die Zäune sind ebenfalls auf einer Höhe von 1,20 m zu beschränken.~~
(gestrichener Text ist gemäß 1. Änderung aufgehoben)
- Die private Grünfläche wird ausschließlich als Rasen-, Wiesen- oder Sukzessionsfläche (natürliche Entwicklung) genutzt. Eine Nutzung als Ziergarten oder Nutzgarten ist nicht zulässig.
- Gehölze können angepflanzt werden, dabei sind ausschließlich Gehölze der Pflanzschemata und Pflanzlisten zu verwenden.
- Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.
- Das Ablagern von Bauschutt, Gartenabfällen oder Sand sowie eine Umnutzung in Form einer Aufforstung ist ebenfalls nicht zulässig.
(aus 1. Änderung)
- Zur weiteren Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke darf in der privaten Grünfläche (PG) pro Grundstück eine max. 3 m breite Zufahrt angelegt werden. Diese Fläche darf nur so befestigt werden, dass ein Versickern des Oberflächenwassers auf dieser Fläche oder der übrigen Grünfläche erfolgt. Eine Ableitung des Oberflächenwassers ist unzulässig.
- Undurchsichtige Zäune sind so in die Bepflanzung zu integrieren, dass zur Ladestraße ein mindestens einreihiger Pflanzstreifen den Zaun verdeckt. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Pflegemaßnahmen im Bereich des Spielplatzes
Für den Flächenanteil, der für die Nutzung als Spielplatz nicht benötigt wird, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Vorhandene Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Krautschicht ist extensiv zu pflegen.

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die öffentliche Grünfläche (ÖG 1)
- Diese im heutigen Zustand versiegelte Fläche wird entsiegelt, mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt und extensiv gepflegt und unterhalten.
- Es wird auf die Einhaltung der erforderlichen Pflanzabstände zur Bahnlinie hingewiesen (s. Anlage der Begründung).

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die Grünfläche Ladestraße (ÖG 2, südlicher Teil)
- Der vorhandene Abes nordmanniana-Bestand ist zu beseitigen. Vorhandene Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind auf der Fläche zu belassen.
- Diese Fläche ist nach den angegebenen Pflanzschemata mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- Zusätzlich zu dem geplanten Fußweg ist eine zweite Zuwegung zu den Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Grünfläche ÖG 2 bis zur Breite von 5,0 m zulässig.

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die Ersatzfläche E
- Es werden 75 hochstämmige Obstbäume gepflanzt.
- Die Fläche wird mit einer krautreichen Wiesenmischung eingesät.
- Die Krautschicht ist einmal im Jahr (Ende August/Anfang September) abschnittsweise zu mähen unter Abtransport des Mähgutes.
- Wenigstens ein Teil der später überalterten und brüchigen Bäume sind wegen ihrer Bedeutung für holzbewohnende Insekten, höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse zu erhalten.
- Eine Begiftung z B. mit Pestiziden und eine Düngung ist nicht zulässig.
- Das Ablagern von Bauschutt, Gartenabfällen oder Sand sowie eine Umnutzung in Form einer Aufforstung, Bodenabbau, Ackernutzung oder Grünlandnutzung und eine Beweidung ist ebenfalls nicht zulässig.

0.4 Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Pflanzliste I (Einzelbäume)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Betula pendula	(Sandbirke)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Rotdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Juglans regia	(Walnuss)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Pflanzliste II (Heckenpflanzung)
geschnittene Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Ligustrum ovalifolium	(Wintergrüner Liguster)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)

freiwachsende Blütenhecke:

Deutzia in Sorten	(Deutzie)
Forsythia in Sorten	(Goldglöckchen)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Philadelphus in Sorten	(Falscher Jasmin)
Ribes sanguineum in Sorten	(Blut-Johannisbeere)
Spiraea in Sorten	(Spierstrauch)
Syringa vulgaris in Sorten	(Flieder)
Viburnum in Sorten	(Schneeball)
Weigela-Hybriden in Sorten	(Weigelie)

Textliche Festsetzungen - TF 1.1.1ff (BauNVO 1990)

Die TF 1.1.1ff gelten für die Teilbereiche A bis C der 1. Änderung.

1.1.1 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 nicht zulässig.

1.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche, außer an der Langen Straße (B 68), zulässig.

1.1.3 Höchstzulässige First- und Traufenhöhen (FH/TH)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.

1.1.4 Immissionsschutz
Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Bahnlinie zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Unterrichtsräumen so herzustellen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß (R´ w, res , Mittelwert von Wand und Fenster nach DIN 4109, Teil 6, 1989) von 35 dB gewährleisten.

1.1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1.1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit den Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.1.5.2 Pflanzgebot
Je 5 Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 2zu pflanzen. Je Baum ist mindestens ein unversiegeltes Pflanzbeet von 10 qm anzulegen.

1.1.5.3 Festgesetzte Einzelbäume
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen, standortheimischen Baum vorzunehmen.

1.1.5.4 Spielplatz
In der öffentlichen Grünfläche "Spielplatz" sind mindestens 20 % der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.2 Örtliche Bauvorschrift (§ 56 NBauO)

1.2.1 Dachneigung
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm. Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 qm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mind. 1,00 m hoch ist (senkrecht gemessen).

1.3 Hinweise

1.3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof", rechtsverbindlich seit dem 15.09.1995, außer Kraft.

1.3.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde zu melden oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege.

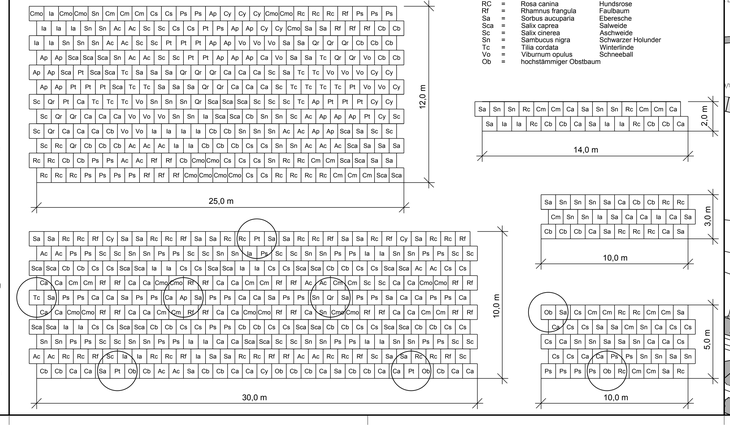
Pflanzliste I

Acer campestre	Feldahorn	Salix cinerea	Aschweide
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Corylus avellana	Haselnuss	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Viburnum opulus	Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche		
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		
Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel		
Cytisus scoparius	Besenginster		
Ilex aquifolium	Stechpalme		
Prunus spinosa	Schlehdorn		
Populus tremula	Zitterpappel		
Quercus robur	Stieleiche		
Rosa canina	Hundsrose		
Rhamnus frangula	Faulbaum		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Salix caprea	Salweide		

Pflanzliste II

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzschemata



Textliche Festsetzungen - TF 3.1.1ff (BauNVO 1990)

Die TF3.1.1ff gelten für den Teilbereich der 3. Änderung.

3.1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3.1.2 Immissionsschutz
Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Bahnlinie zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen so herzustellen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß (R´ w res , Mittelwert von Wand und Fenster nach DIN 4109, Teil 6, 1989) von 35 dB gewährleisten.

3.1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen (H)
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

3.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

3.1.5 Widmung von Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

3.1.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 i. V. m. § 1a BauGB

3.1.6.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen der Art nach zu ersetzen.

3.1.6.2 Pflanzgebot in der Fläche für Gemeinbedarf
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist auf mind. 450 qm der Fläche eine Gehölzpflanzung anzulegen. Der Anteil der hochstämmigen Bäume soll mindestens 30 % betragen. Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste 1 für diese Fläche angegebenen Arten zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Acer campestre	(Feldahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Salix caprea	(Salweide)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)	Salix cinerea	(Grauweide)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Cytisus scoparius	(Besenginster)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)	Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

3.1.6.3 Pflanzgebot für Stellplätze
Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Je Baum ist mindestens ein unversiegeltes Pflanzbeet von 10 qm anzulegen.

Pflanzliste 2

Acer platanoides	(Spitzahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)		

3.2 Hinweise

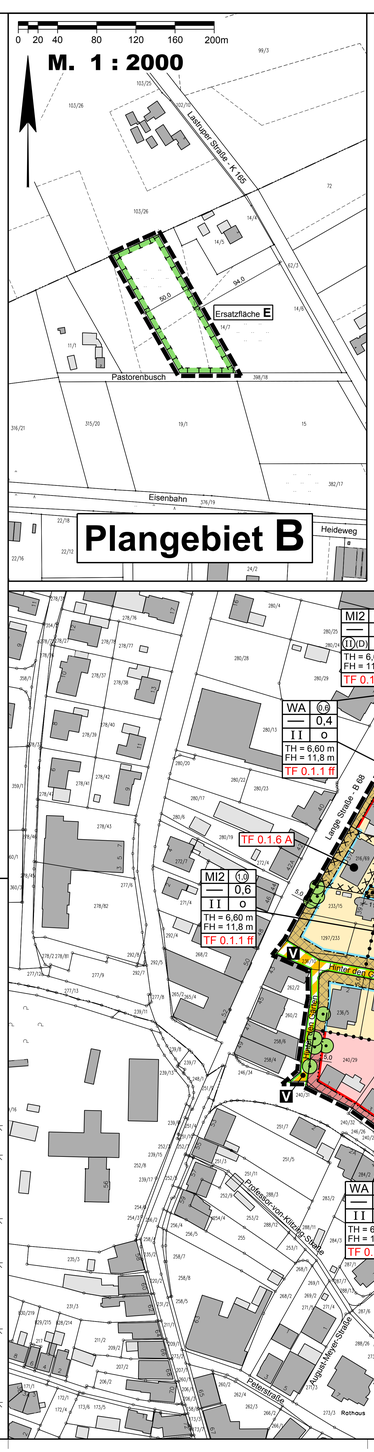
3.2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3, rechtskräftig seit dem 15.09.1995, und der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 25.07.2008, außer Kraft.

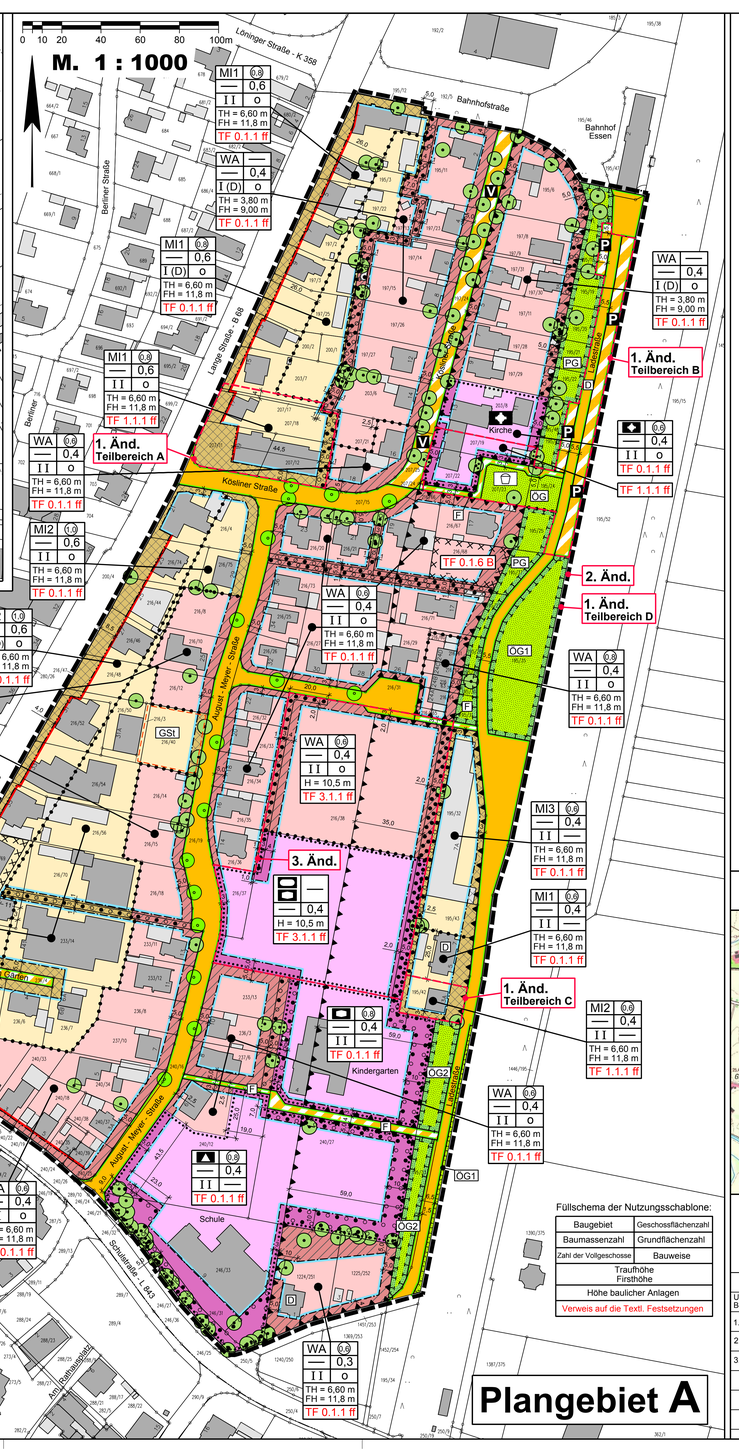
3.2.2 Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) über die Gestaltung
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof" treten die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) für den Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft.

3.2.3 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Abtrag von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.2.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählt in diesem Fall zum Beispiel:
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,
können bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen (Oldb.)) eingesehen werden.

3.2.5 Artenschutz
Eine Besetzung von Gebäuden 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.





Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	
Höhe baulicher Anlagen	
Verweis auf die Textl. Festsetzungen	

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- (0,6) GFZ — Geschossflächenzahl
- 0,4 GRZ — Grundflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) Z — Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- (D) Z — ausnahmsweise zulässige Vollgeschoss im Dach
- o — Offene Bauweise
- TH = 6,60 m — TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 11,8 m — FH — Firsthöhe als Höchstmaß
- H = 10,5 m — H — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
  Einrichtungen und Anlagen:
  - Schule
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V = Verkehrsberuhigter Bereich
  - F = Fuß- und Radweg
  - P = Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen
  Zweckbestimmung:
  - OG = Öffentliche Grünflächen
  - PG = Private Grünflächen
  - D = Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum