

**1. Textliche Festsetzungen:** (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

**1.1 Mischgebiet:**

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) im Erdgeschoss nicht zulässig. In den übrigen Geschossen sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

**1.2 Grundflächenzahl:**

Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

**1.3 Schutzwand:**

Im gekennzeichneten Bereich ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Flurstücks Nr. 280/27 ein geschlossener Holzzaun mit einem bewertetem Schalldämmmaß von mindestens 15 dB mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Geländehöhe im Plangebiet an der nördlichen Plangebietsgrenze jeweils lotrecht zur Anlage.

**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.

**1.5 Höchstzulässige First- und Traufhöhen (FH/TH):**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der inneren Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

**1.6 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB:**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Essen - Ortskern, nördlicher Teil" verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

**Gemarkung: Essen Flur: 9 Flurstück: 165 / 76 (tlw.) = 518 qm**

**2. Örtliche Bauvorschrift:** (gemäß § 56 NBauO)

**2.1 Dachneigung:**

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).

**3. Hinweise:**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5a, 2. Änderung treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5a "Essen - Ortskern, nördlicher Teil", rechtsverbindlich seit dem 24.06.1994, bzw. der 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 25.07.2008, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Ablauf 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).

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5 a " Essen - Ortskern nördlicher Teil " 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 14.03.2011

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 13.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a " Essen - Ortskern nördlicher Teil " 2. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 15.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 14.03.2011

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH**

Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: (0441) 59 36 55

Oldenburg, den 14.03.2011

gez. Giesemann

Der Rat der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 13.12.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2010 bis 24.01.2011 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 14.03.2011

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 14.03.2011

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 16.03.2011 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.03.2011 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 16.03.2011

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den .....

Bürgermeister

**Kartengrundlage:** Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte

**Landkreis:** Cloppenburg

**Gemeinde:** Essen **Flur:** 19

**Gemarkung:** Essen **Maßstab:** 1 : 1000

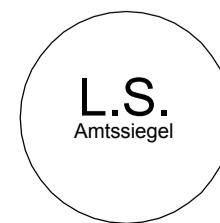
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5). **Gesch.Nr.:** T 11041

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. ( Stand vom 10.05.2010 )

Cloppenburg, den 14.03.2011

**DIPL. ING. WERNER TIMMEN**  
OEFFENTL. BEST. VERM.-ING.  
TEL 04471/9190-0 FAX 9190-20  
PINGEL-ANTON-PLATZ 9  
49661 CLOPPENBURG

gez. Timmen



**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

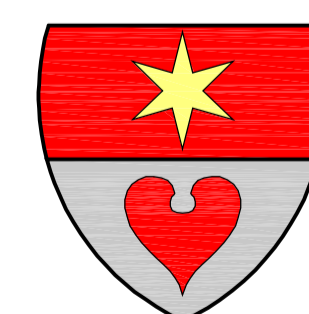
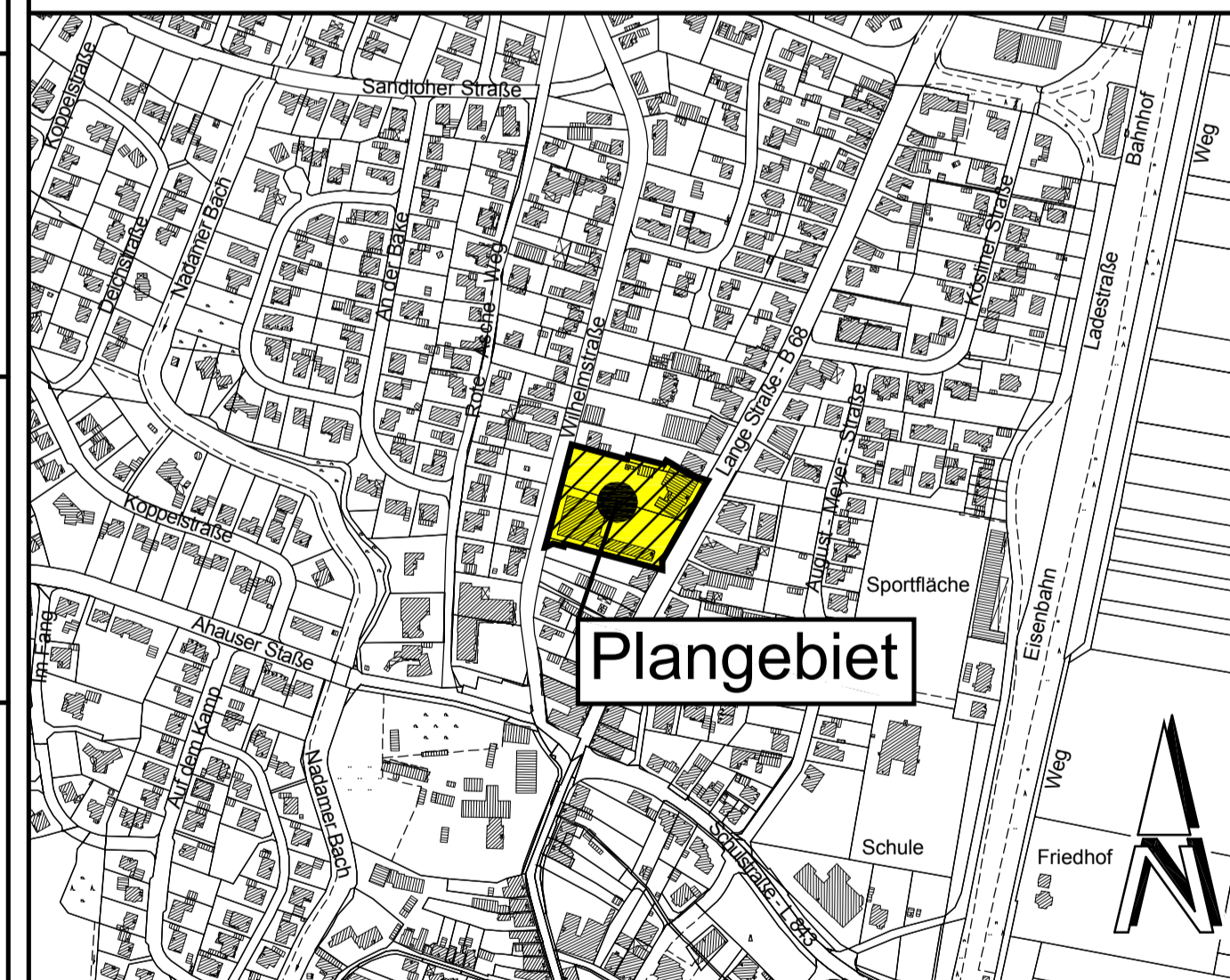
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Baulinie
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)  
Hier: LSA = Lärmschutzanlage (sh. Textl. Fests. 1.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE**  
**ESSEN**  
(OLDENBURG)

**Bebauungsplan Nr. 5 a**  
**" Essen - Ortskern nördlicher Teil "**  
**2. Änderung**

**Mit örtlicher Bauvorschrift**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)