



**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

**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).

**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.

**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.

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 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.

**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.

**1.6 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB**

**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.

**1.6.2 Pflanzgebot in der Fläche für Gemeinbedarf**  
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist auf mind. 450 qm der Fläche eine möglichst zusammenhängende 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 betula (Hainbuche)	Rosa canina (Hundsrose)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Salix caprea (Salweide)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Salix cinerea (Grauweide)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Cytisus scoparius (Besenginster)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus spinosa (Schlehorn)	Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**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)	

**2 Hinweise**

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

**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.

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

**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.

**2.5 Artenschutz**  
Eine Beseitigung von Gehölzen 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.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Am Bahnhof", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 11.03.2013

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 22.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof", 3. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 06.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 11.03.2013

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 593655

Oldenburg, den 11.03.2013

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 03.12.2012 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 06.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.12.2012 bis 14.01.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 11.03.2013

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss / 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 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 11.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 11.03.2013

L.S. gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 13.03.2013 in der Münstertändischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.03.2013 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 13.03.2013

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

**Planunterlage** Geschäftszeichen: P 12016

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

**Landkreis:** Cloppenburg  
**Gemeinde:** Essen  
**Gemarkung:** Essen

**Flur:** 19  
**Maßstab:** 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtliche Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBl. 2003 S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneue oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14. Nov. 2012).

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.

Angefertigt durch **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves

Quakenbrück, den 14.03.2013

gez. Jens Alves  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

L.S. Anssager

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
		Offene Bauweise
		Baugrenze
		Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen:
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	F	= Fußweg
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (siehe Textl. Fests. 1.2)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000

**GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)**

**Bebauungsplan Nr. 3 "Am Bahnhof", 3. Änderung**  
mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BPP003-3Ae.DWG