

GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

Stand: 18.05.2016

Bebauungsplan Nr. 8 d
" Wohngebiet Löninger Straße /
Auf der Hardt "

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	

WA	—
—	0,4
I	o ED
TH = 4,50 m FH = 9,00 m	

WA	—
—	0,4
I	o ED
TH = 4,50 m FH = 9,00 m	

Flur 8

WA	—
—	0,4
II	o ED
TH = 6,00 m FH = 9,00 m	

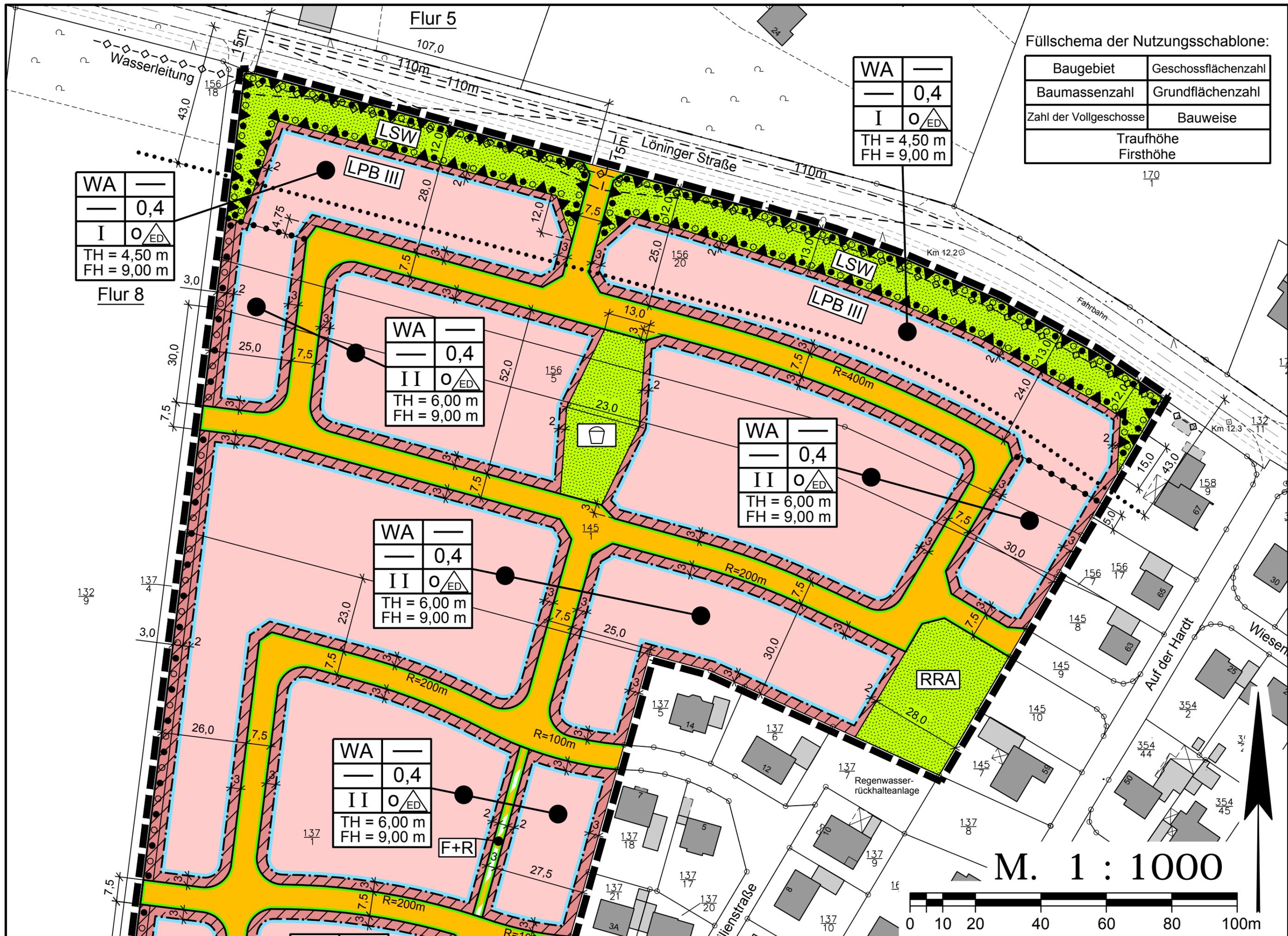
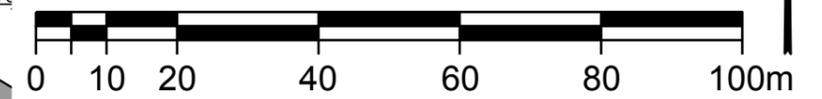
WA	—
—	0,4
II	o ED
TH = 6,00 m FH = 9,00 m	

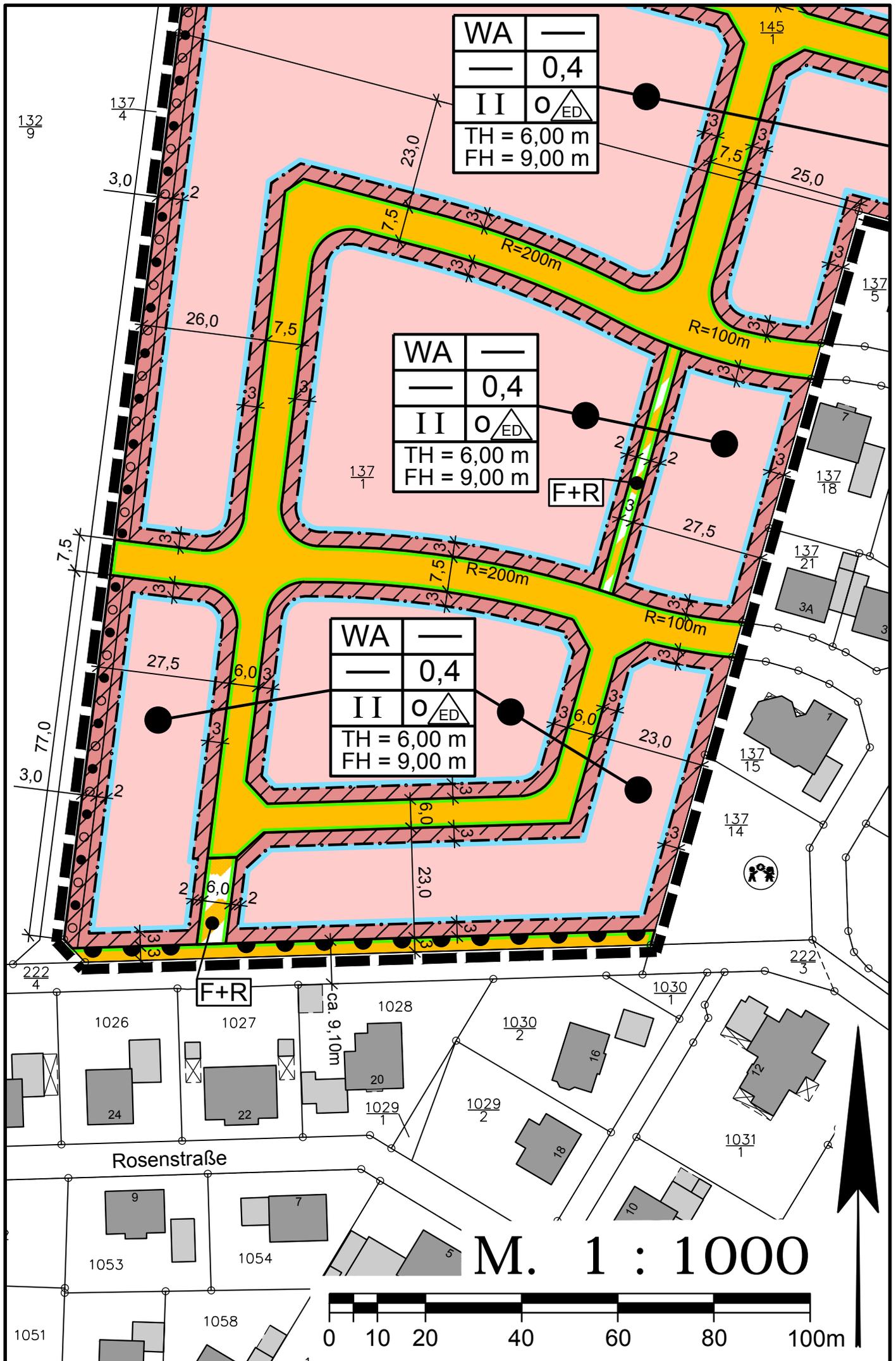
WA	—
—	0,4
II	o ED
TH = 6,00 m FH = 9,00 m	

WA	—
—	0,4
II	o ED
TH = 6,00 m FH = 9,00 m	

F+R

M. 1 : 1000





WA	—
—	0,4
II	0 ED
TH	6,00 m
FH	9,00 m

WA	—
—	0,4
II	0 ED
TH	6,00 m
FH	9,00 m

WA	—
—	0,4
II	0 ED
TH	6,00 m
FH	9,00 m

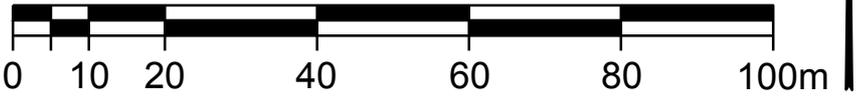
F+R

F+R

ca. 9,10m

Rosenstraße

M. 1 : 1000



132
9

137
4

3,0

26,0

7,5

23,0

R=200m

7,5

R=100m

25,0

145

137
5

137

F+R

27,5

137
18

137
21

3A

7,5

R=200m

R=100m

27,5

6,0

6,0

23,0

137
15

77,0

3,0

137
14

2

6,0

23,0

222
3

222
4

1026

1027

1028

1030
2

1030
1

1031

24

22

20

16

12

9

7

18

1053

1054

5

1051

1058

0

10

20

40

60

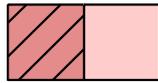
80

100m

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß der Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 4,5 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

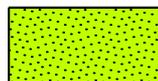


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R = Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:



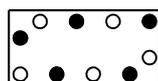
= Spielplatz



= Regenwasserrückhalteanlage



= Lärmschutzanlage (Wall)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (siehe textl. Fests. Nr. 1.8.2)



= Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,8 m über Oberkante der Löniger Straße



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III)

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind)

(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je mindestens 600 m² Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit höchstens 2 Wohnungen, je mindestens 350 m² Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit nur einer Wohnung bzw. je mindestens 300 m² Grundstücksfläche eine Doppelhaushälfte mit nur einer Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, ausgenommen Fuß- und Radwege, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Offene Kleingaragen (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 ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

1.5 Höchstzulässige Trauf- und Firsthöhen (TH/FH)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der jeweiligen 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. Bei einem Staffelgeschoss ist die Traufhöhe auf die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Mauer des Staffelgeschosses abzustellen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

1.6 Verkehrslärmschutz

Wohn- und Aufenthaltsräume im Obergeschoss

In dem in der Planzeichnung generalisiert gekennzeichneten Lärmpegelbereich müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) im Obergeschoss den folgenden Anforderungen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8) genügen:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30

Der Lärmpegelbereich III ist für das Obergeschoss (H. = 5,6 m) bei freier Schallausbreitung ermittelt. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, muss im Lärmpegelbereich III die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z. B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme, oder es muss eine Belüftung über eine straßenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

1.7 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.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.8.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehndorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Betula pendula	(Sandbirke)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea	(Grau-Weide)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Populus tremula	(Zitterpappel)	Viburnum opulus	(Schneeball)

1.8.2 Grünflächen

a) Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (LSW)

In der öffentlichen Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 2,8 m über der Fahrbahnoberkante der Löninger Straße anzulegen und gemäß textl. Fests. Nr. 1.8.1 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Im Bereich der gekennzeichneten Versorgungsleitung ist der Wall ausschließlich mit Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. An den Seitenflügeln kann die Höhe des Erdwalls auf 1,5 m abfallen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

b) Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage (RRA)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.8.3 Straßenbäume

Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen ist je 300 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzliste 2

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

1.8.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 8 d "Wohngebiet Löninger Straße / Auf der Hardt" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Cappeln, Flur 13, Flst. Nr. 31/1 (tlw.) und Flst. 35/1 (tlw.) : 2.273 qm
Gemarkung Essen (Oldb.), Flur 60, Flurstück 43 : 5.276 qm
Gemarkung Essen (Oldb.), Flur 7, Flurstücke 120/1 (tlw.) und 122/1 (tlw.) : 6.883 qm

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

2.2 Freileitungen

Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

2.3 Dach- und Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies ist durch geeignete Baumaßnahmen (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden) sicherzustellen.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Das Plangebiet wird von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Die Gemeinde wird daher im Vorfeld der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Prospektion und ggfs. Dokumentation durchführen lassen.

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

3.2 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen von Bodenbrütern unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,

können bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

3.4 Versorgungsleitung

—◇—◇—◇— vorhandene Versorgungsleitung des OOWV (nicht eingemessen)

Die Versorgungsleitung darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden. Eine Überdeckung durch eine Wallanlage um bis zu 1 m ist zulässig. Alternativ ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

3.5 Sichtdreiecke



Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

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. 8 d "Wohngebiet Löniger Straße / Auf der Hardt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 d "Wohngebiet Löniger Straße / Auf der Hardt", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

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

Oldenburg, den 06.06.2016

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 22.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 d und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 d und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 Nr. 8 d nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 8 d "Wohngebiet Löninger Straße / Auf der Hardt", ist damit am
..... rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 d 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

Kartegrundlage:

Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Gemeinde Essen, Gemarkung Essen, Flur 8

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



© 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Az. P15010 ; Stand vom 14.08.2015**).

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.

Cloppenburg, den

Siegel

Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)