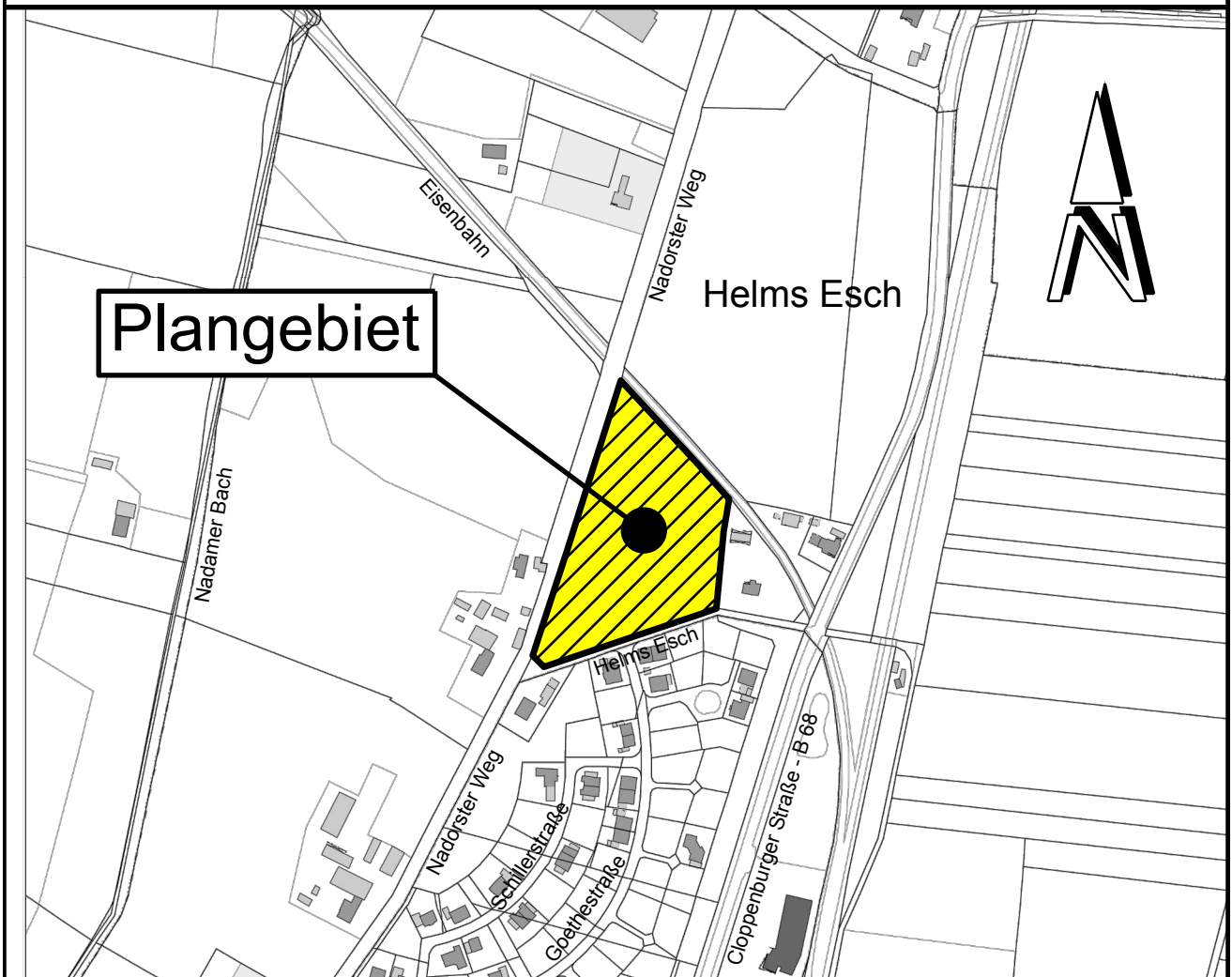


GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 32 a

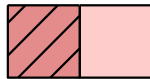
" Wohngebiet Helms Esch "

Mit örtlichen Bauvorschriften

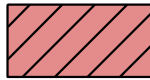
Planzeichenerklärung

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

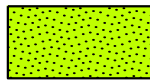
FH Firsthöhe als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Öffentliche Grünfläche (ÖG)



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



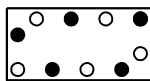
Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (siehe textl. Fests. Nr. 1.8.2)



= Lärmschutzwand



= Lärmschutzwand



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



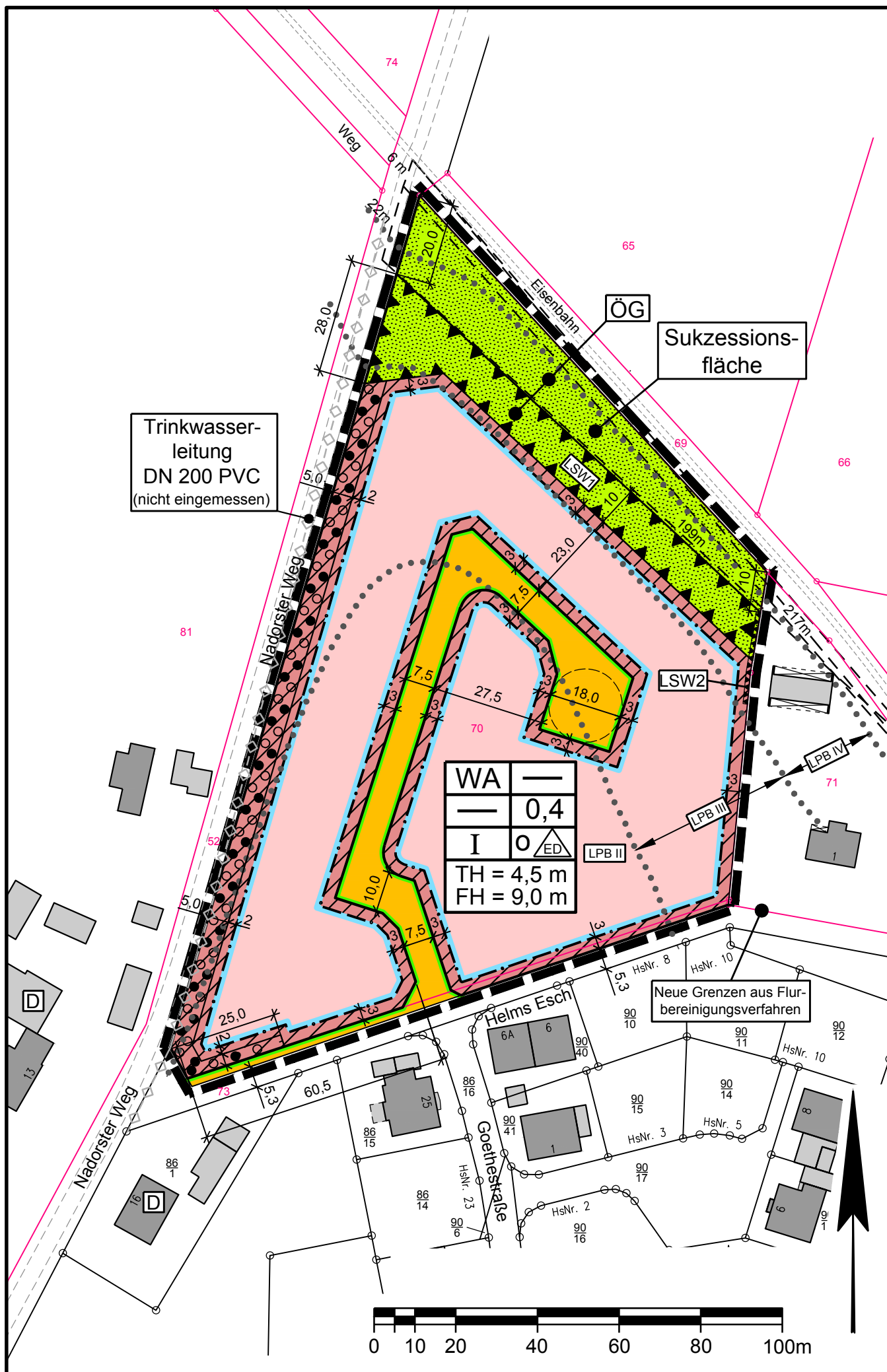
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB II, III und IV

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	



1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

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

- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Zahl der Wohnungen

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

1.3 Grundflächenzahl

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

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.

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 sind die o.g. Anlagen zulässig, wobei zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist.

1.5 Höchstzulässige Trauf- und Firsthöhen (TH/FH)

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 von 4,5 m werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

1.6 Immissionsschutz

Die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachschragen) mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume Wohnräume	Büroräume
LPB II erf. R' w,res	30 dB	25 dB
LPB III erf. R' w,res	35 dB	30 dB
LPB IV erf. R' w,res	40 dB	35 dB

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III – IV, sind bei den Fenstern, außer auf der lärmabgewandten Süd- und Südwestseite, schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden, wobei für Schlafräume und Kinderzimmer oberhalb des Erdgeschosses, deren Außenbauteile der Bahnstrecke zugewandt sind, die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zum Schutz vor dem nächtlichen Schienenverkehrslärm um jeweils 5 dB zu erhöhen sind.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien außerhalb des Lärmpegelbereiches IV anzuordnen. Im Lärmpegelbereich III sind diese auf der lärmabgewandten Gebäudefassade (Süd- und Südwestseite) zu schaffen.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mind. 10% zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete flache Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser soweit die zur Erhaltung festgesetzten Bäume dadurch nicht beeinträchtigt werden.

1.8.2 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (LSW)

In der öffentlichen Grünfläche „Lärmschutzwall“ (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3 m über der Oberkante der Gleisanlage der Bahntrasse, gemessen in der Mitte vor dem Wall, anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung 1.8.1 zu bepflanzen. Am westlichen Seitenflügel kann die Höhe auf 1,5 m abfallen und im gekennzeichneten Bereich als Wand mit einer Höhe von 3 m „LSW2“ ausgeführt werden.

Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche

Die öffentliche Grünfläche "Sukzessionsfläche" ist extensiv zu pflegen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche ist einmal im Jahr zu mähen.

1.8.3 Straßenbäume

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

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

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

Pflanzliste 2:

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 32 a „Wohngebiet Helms Esch“ 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 Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Cappeln, Flur 13, Flurstück 31/1 (tlw.) und Flurstück 35/1 = 7.266 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 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.

3 Hinweise

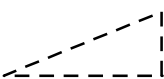
3.1 Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich einer größeren, z.T. mehrphasigen und mächtigen Eschaufragsfläche. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist mögliche Denkmalsubstanz durch Abgrabungen vermutlich bereits zerstört. Für die übrige Fläche werden die Bau- und Erschließungsarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig angezeigt und erforderliche archäologische Überprüfungen in Absprache mit dieser Behörde durchgeführt.

Sollten bei den geplanten 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 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).

3.3 Versorgungsleitung

—◇—◇—◇— Trinkwasserleitung DN 200 PVC des OOWV (nicht eingemessen)

3.4 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.

3.5 Artenschutz

Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Bodenbrütern im entsprechenden Jahr unmittelbar vor dem Eingriff nochmals nachzuweisen.

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. 32 a "Wohngebiet Helms Esch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 24.03.2014

L.S. gez. Kettmann
.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 a "Wohngebiet Helms Esch" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 24.03.2014

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 - 59 36 55

Oldenburg, den 24.03.2014

gez. Gieselmann
.....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 25.11.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 a und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 17.01.2014 bis 17.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 24.03.2014

L.S. gez. Kettmann
.....
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 a 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

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

Aufteilungsplan zum Bebauungsplan Nr. 32 a " Wohngebiet Helms Esch "

