1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 A 'Ahausen', treten die entgegenstehenden Festsetzungen des seit dem 17.01.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Essen - Ahausen außer Kraft.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 (2) NBauO) handelt und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

1.3 Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (nach § 56 NBauO)

2.1 Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers

Das als unbelastet geltende Dach- und Oberflächenwasser der Grundstücksflächen ist zu versickern. Für die Ableitung von Abflußspitzen oder bei ungünstigen Bodenverhältnissen sind Überläufe zu dem vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen.

2.2 Dächer

Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d.h. als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt mindestens 30 Grad.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm.

2.3 Trauf- und Firsthöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen 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.

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

3.1 Anpflanzungen

Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Je 50 qm sind mindestens 30 Pflanzen zu setzen. Dabei sind mindestens vier Arten der Pflanzenliste mit einem Mindestanteil von je 10 % zu verwenden. Unterbrechungen sind ausnahmsweise zur Herstellung einer Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von höchstens 5 m zulässig.

Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzliste

Acer campestre Feldahorn Betula pendula Sandbirke Corylus avellana - Haselnuß Quercus robur - Stieleiche Rosa canina Hundsrose Salix caprea Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sorbus aucuparia - Vogelbeere

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, die 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.

0,3 TH. = 4,00 m. $FH. = 9,00 \, m.$ WA 2 Wo 0.3 TH. = 4,00 m. FH. = 9,00 m.

Az P 15/94

Planunterlage

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des

Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187,

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich

bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom

4. 7. 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Aplager

geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei m

. Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

geometrisch einwandfrei.

Katasteramt .Cloppenburg

CLOPPENBURG

Maßstab: 1:1000

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 1 A 'Ahausen' bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften Satzung beschlossen.

Essen (Olgb.), den 25.09.1995

Ratsvorsitzender

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 12.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.02.1995 örtsüblich bekanntgemacht worden

Essen (Oldb.), den 25.09.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Ing.-Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3, 49757 Werlte, Tel.: 05951 / 828

Werlte, den 25.09.1995

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 30.05.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.1995 ortsüblich bekanntge-

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.07.1995 bis 03.08.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Essen (Oldb.), den 25.09.1995



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

Essen (Oldb.),

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuß am 18.09.1995 in seiner Sitzung am 25.09.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begrün-

Essen (Oldb.), den 25.09.1995



Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) ist den in der Verfügung des Landkreises Cloppen-..) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben in burg vom .. seiner Sitzung am Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom .

öffentlich ausgeleger Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Essen (Oldb.), den

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 05.01.1916 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.01.1996. rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den .

Im Anzeigeverfahren gem 25 11 Abs. 3 BauGB habe ich

1 2. 12. 95

- unter Erteilung von Auflagen / Maßgaben -

keine Verletzung von Rechtsvorschriften

mit Verfügung vom

geltendgemacht.

Cloppenburg, den

Im Auftrage

Landkreis Cloppenbur

-5. JAN. 1996

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht - geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den Oo. Jan. 1997



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebaluungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den -7. Jan. 2003



Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen 2 Wo 0,3 GRZ Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

9.00 m Firsthöhe als Höchstmaß Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Traufhöhe als Höchstmaß

 Verkehrsberuhigter Bereich = Fuß- und Radweg

4,00 m

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Geschoß-Baugebiet flächenzahl Grund-Baumassenzah flächenzahl Zahl der Bauweise Vollgeschosse max. Traufhöhe max. Firsthöhe

UBERSICHTSKARTE

Bartmannsholter Str Ersatzflächenpool

Gemeinde Essen Landkreis Cloppenburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 A

'Ahausen'

Mit örtlichen Bauvorschriften

1 5. DEZ. 1995

