

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GR=5000qm maximal zulässige Grundfläche (textl. Fests. Nr. 1.1)
 max.H. Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Flächen für den Gemeinbedarf
 Hier:
 Feuerwehr sowie sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, z.B.: Not- und Rettungsdienste sowie Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (textl. Fests. Nr. 1.2)

Baugrenze (auch zwischen unterschiedlichen Gebäudehöhen)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

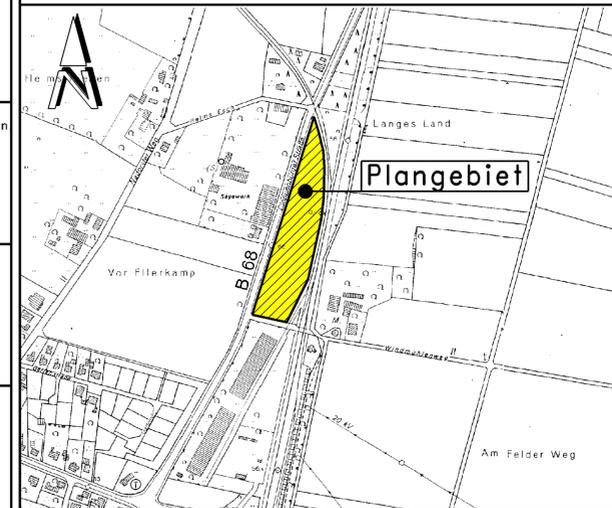
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (textl. Fests. Nr. 1.4.1)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (textl. Fests. Nr. 1.4.3)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (textl. Fests. Nr. 1.4.2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Essen
 Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 4 " Feuerwehr - Essen "

Mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 4 " Feuerwehr - Essen ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 19.07.1999

gez. Rump (S) gez. Kettmann
 Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 11.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 " Feuerwehr - Essen " beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen (Oldb.), den 19.07.1999 (S) gez. Kettmann
 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55
 Wehmer Straße 3, 49757 Werthe, Tel.: (05951) 95 10 12

Oldenburg, den 28.06.1999 / 19.07.1999 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 15.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.04.1999 bis 19.05.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 19.07.1999 (S) gez. Kettmann
 Gemeindedirektor

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 § 3 (3) BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 (1) BauGB wurde vom... bis... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.07.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 19.07.1999 (S) gez. Kettmann
 Gemeindedirektor

In der Münsterländischen Tageszeitung ist am 03.12.1999 bekannt gemacht worden daß die Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 4 " Feuerwehr - Essen " beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Essen (Oldb.), den 03.12.1999 (S) gez. Kettmann
 Gemeindedirektor

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

Essen (Oldb.), den... Gemeindedirektor

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

Essen (Oldb.), den... Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis: Cloppenburg
 Gemeinde: Essen Gemarkung: Essen
 Flur: 19 Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 7.7.1985 - Nieders. OVG S.187)

Gesch. Nr. P 96/006
 Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15. Jan. 1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch Dipl. Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm. - Ing.
 Quakenbrück, den 28.07.1999

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



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

1.1 Grundfläche (GR)
 Die zulässige Grundfläche beträgt 5000 qm. Durch Anlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO, die keine Gebäude sind, ist darüber hinaus die Überdeckung von zusätzlich 3900 qm der Grundstücksfläche zulässig, sofern sie in wassergebundener Bauweise, wie z.B. Schotterterrassen oder Rasengittersteinen ausgeführt werden.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
 Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche (B 68) vor der Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Trackentürme oder vergleichbare untergeordnete Anlagen, z.B. zur Luftreinhaltung sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird eine maximale Höhe von 30,0 m festgesetzt.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen
 1.4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser sowie der Anlage von naturnahen Kleingewässern.

Es sind mindestens 20 % der Fläche zu bepflanzen. Bei Anpflanzungen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens vier Arten der Pflanzliste zu verwenden. Als Anfangsplanung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.4.2 Gehölzstreifen
 Die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Als Anfangsplanung ist mindestens ein Gehölz pro 1,5 qm Fläche zu setzen. Es sind dabei mindestens 4 Arten zu Anteilen von mindestens 15 % zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix carpea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.4.3 Anpflanzungen von hochstämmigen Bäumen:
 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen ist eine Reihe hochstämmiger Bäume nach Pflanzliste 2 anzupflanzen. Sie sind im maximalen Abstand von 12 m zu setzen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die unversiegelte Vegetationsfläche je Baum muß eine Mindestgröße von 100 qm aufweisen. Sie ist als extensiver Landschaftsrasen zu unterhalten.

Pflanzliste 2:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 NBauO:

2.1 Dach- und Oberflächenwasser
 Da ein Anschluß der Fläche für den Gemeinbedarf an die Vorflut oder einen Regenwasserkanal nicht möglich ist, ist das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern oder zu verdunsten. Dabei ist das auf den befestigten Außenanlagen anfallende Oberflächenwasser oberflächlich zu versickern.

3. Hinweise:

3.1 Bodenfunde
 Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3.2 Sichtdreiecke
 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sicht-hindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.3 Werbeanlagen
 Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40,0 m Baubeschränkungszone ist der Straßenbaulastträger der B 68 zu beteiligen.

3.4 Grundstückseinfriedung
 Das Grundstück ist, soweit es unmittelbar an die B 68 grenzt, entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

4. Nachrichtliche Übernahmen:

4.1 Bauverbotszone
 20m-Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG, gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

4.2 Baubeschränkungszone
 40m-Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG, gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

