



**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung "Essen - Ortskern, südlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002

..... **gez. Rump** ..... (S) ..... **gez. Kettmann** .....  
 Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung "Essen - Ortskern, südlicher Teil" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002 (S) ..... **gez. Kettmann** .....  
 Gemeindedirektor

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 02.09.2002/30.09.2002 ..... **gez. Gieselmann** .....

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.06.2002 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 21.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.07.2002 bis 01.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002 (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 Abs. 3 BauGB nachträglich beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den ..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002 (S) ..... **gez. Kettmann** .....  
 Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 29.10.2002 in der Münsterländischen Tageszeitung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 29.10.2002 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 29.10.2002 (S) ..... **gez. Kettmann** .....  
 Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ver= letzung 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 ..... Gemeindedirektor

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

Essen (Oldb.), den ..... Gemeindedirektor

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**  
**Landkreis: Cloppenburg**  
**Gemeinde: Essen** **Flur: 18**  
**Gemarkung: Essen** **Maßstab 1:1000**

*Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S.187)*

*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 06.06.2002). 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 das Katasteramt Cloppenburg

Cloppenburg, den 16.10.2002 ..... (S) .....  
**gez. R. Brückner** .....  
 Verm. Direktor

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

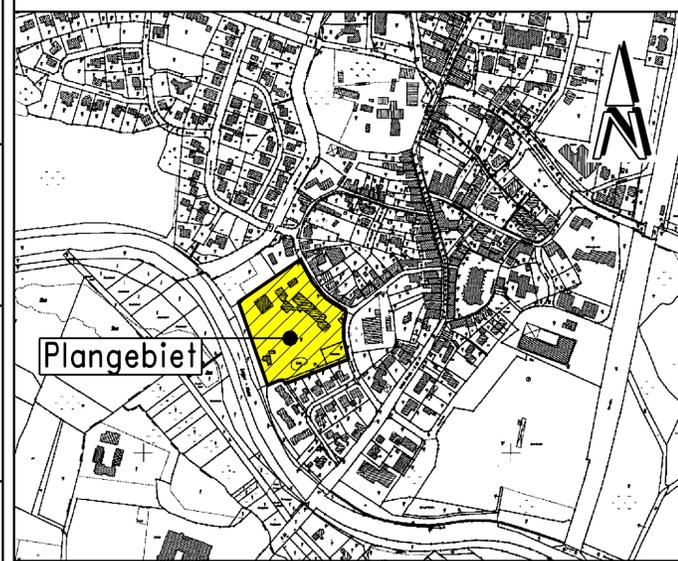
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs= verordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
 Hier: • Pflegeheim  
 • Wohnheim und Werkstätten für Suchtkranke
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- zu erhaltender Baum
- gemäß textl. Fests. 1.2.2 neu zu pflanzender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000



Gemeinde Essen (Oldb.)  
 Landkreis Cloppenburg

# Bebauungsplan Nr. 5

" Essen - Ortskern, südlicher Teil "  
 (Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften)

## 3. Änderung

### 1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB/BauNVO 1990)

- 1.1 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
- 1.2 **Grünordnerische Festsetzungen:**
- 1.2.1 **Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**  
 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. In einem Abstand von 2 m zur festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.
- 1.2.2 **Festgesetzte Einzelbäume:**  
 Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei Abgang ist eine Neuanpflanzung mit einem standortgerechten, heimischen Laubbaum vorzunehmen. Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. Kabelverlegetarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten. Als Ersatz für die beseitigten Bäume sind neben den Maßnahmen gemäß 1.2.3 im Plangebiet 10 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2.3 **Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:**  
 Der Bebauungsplan Nr. 5 - 3. Änderung verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsf lächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:  
 Gemarkung: Essen, Flur: 10, Flurstück: 18/2 (tlw.), 4669 qm
- Die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen sowie der Ersatzpflanzungen im Plangebiet wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

### 2. Nachrichtliche Übernahme

- 2.1 Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen:  
 Baudenkmal: " Lourdes-Grotte " am " St. Leo-Stift "

### 3. Hinweise

- 3.1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen:**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung " Essen - Ortskern, südlicher Teil " treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 " Essen - Ortskern, südlicher Teil ", rechtskräftig seit dem 01.11.1996, außer Kraft. Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.
- 3.2 **Bodenfunde:**  
 Im Geltungsbereich, insbesondere im östlichen Bereich, befindet sich untertägig vermutlich eine historische Burganlage. Ab einer Tiefe von 0,35 m bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung und im Vorfeld von Baumaßnahmen bzw. baubegleitend einer archäologische Kontrolle. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### Pflanzliste (Einzelbäume)

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Acer platanoides                 | (Spitzahorn)   |
| Acer pseudoplatanus              | (Bergahorn)    |
| Aesculus hippocastanum           | (Roskastanie)  |
| Betula pendula                   | (Sandbirke)    |
| Carpinus betulus                 | (Hainbuche)    |
| Fagus sylvatica                  | (Rotbuche)     |
| Fraxinus excelsior               | (Esche)        |
| Juglans regia                    | (Walnuss)      |
| Populus tremula                  | (Zitterpappel) |
| Quercus robur                    | (Stieleiche)   |
| Sorbus aucuparia                 | (Eberesche)    |
| Tilia cordata                    | (Winterlinde)  |
| Alte hochstämmige Obstbaumsorten |                |