

**1 Textliche Festsetzung (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990):**

- 1.1 Mischgebiet (MI 1 und 2)**  
Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig. In den übrigen Geschossen sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO und Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Langen Straße (B 68) 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.
- 1.3 Grundflächenzahl**  
Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 1.4 Höchstzulässige First- und Traufenhöhen (FH/TH)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche 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 werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.
- 1.5 Abweichende Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 1.6 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.
- 1.7 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten oder entsprechend der Pflanzliste 1 zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Zu pflanzen sind mind. 6 Arten in Anteilen zu je 15 %. Auf einem qm ist 1 Gehölz in einer Mindestqualität als Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 mm, zu pflanzen. Unterbrechungen sind ausnahmsweise zur Herstellung einer Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von höchstens 5 m zulässig.
- 1.8 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Essen- Ortskern, südlicher Teil“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.  
Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:  
**Gemarkung Essen, Flur 28, Flurstück 140 (tlw.): 485 m²**

**2 Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 56 NBauO)**

- 2.1 Dachneigung**  
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 51 qm sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile. Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 qm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mindestens 1 m hoch ist (senkrecht gemessen).

**3 Hinweise**

- 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Essen- Ortskern, südlicher Teil“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5, rechtskräftig seit dem 01.11.1996, bzw. der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 21.03.2000, außer Kraft.
- 3.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.  
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 Arbeiten gestattet.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5 " Essen - Ortskern, südlicher Teil ", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

( S ) ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 14.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 " Essen - Ortskern, südlicher Teil ", 4. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

( 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 07.07.2008

..... gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 14.04.2008 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.05.2008 bis 02.06.2008 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

( S ) ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

( S ) ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 25.07.2008 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit am 25.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 25.07.2008

( S ) ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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

**Kartengrundlage:** Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte  
**Landkreis:** Cloppenburg  
**Gemeinde:** Essen **Flur:** 18  
**Gemarkung:** Essen **Maßstab:** 1 : 1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Geschb.Nr.: L4 -P08002/2008 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
( Stand vom 13.02.2008 )  
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 17.07.2008

**DIPL. ING. WERNER TIMMEN**  
OEFFENTL. BEST. VERM.-ING.  
TEL 04471/9190-0 FAX 9190-20  
PINGEL-ANTON-PLATZ 9  
49661 CLOPPENBURG

( S )  
Amtsiegel

..... gez. Timmen

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

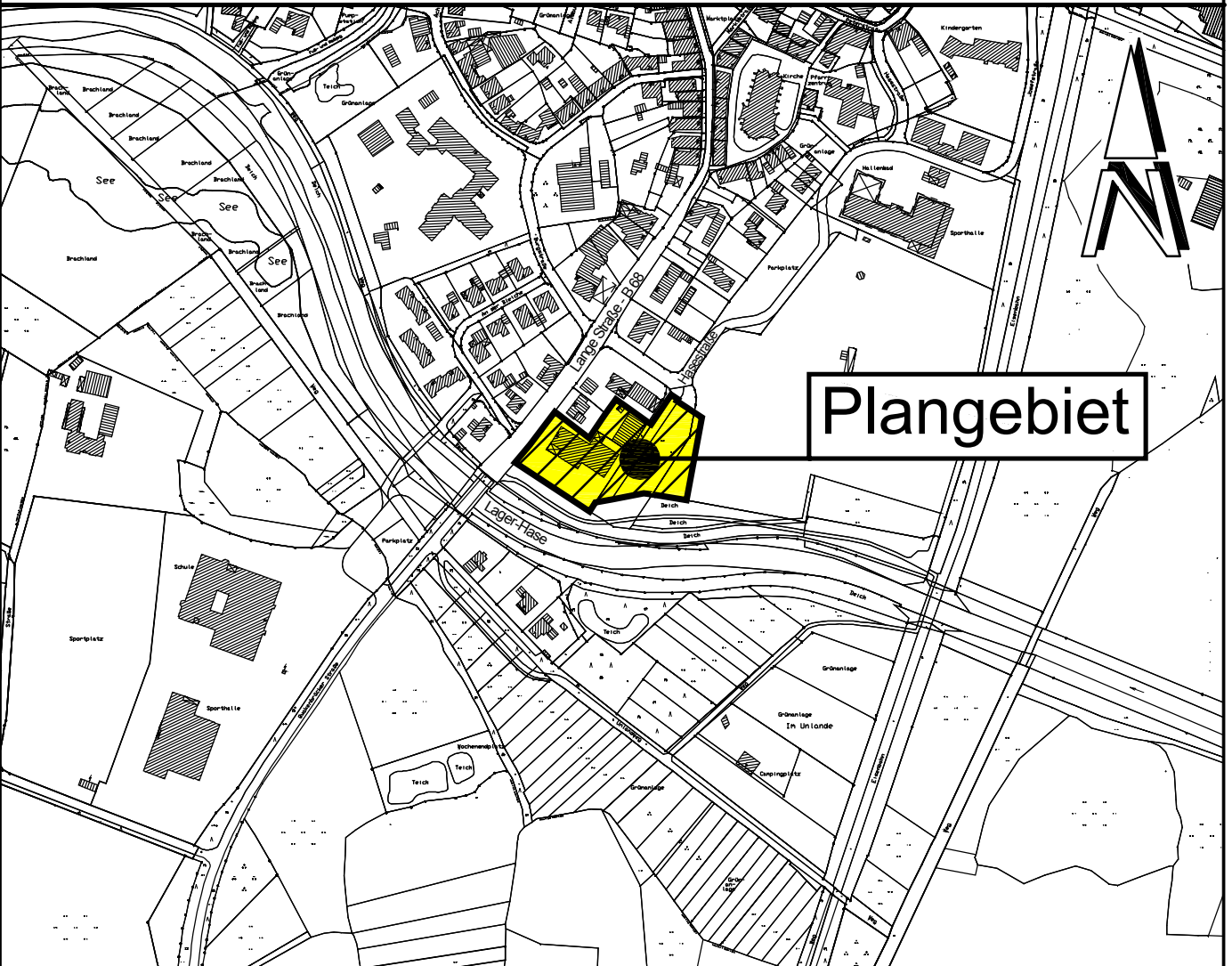
- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Bebauungsplan Nr. 5**  
**" Essen - Ortskern, südlicher Teil "**  
**4. Änderung**  
**Mit örtlicher Bauvorschrift**  
( Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB )