

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 50, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essen diesen Bebauungsplan Nr. 7A, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Essen, den 25.04.1996

(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 18.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Essen, den 25.09.1997



(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Flur 41/Gemarkung Essen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.7.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Unenträglichkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den 6.5.1996



(Katasteramt Cloppenburg)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

pk plankontor gmbh

Nadorster Straße 139

26123 Oldenburg

Tel.: 0441/98071-0

Fax: 0441/98071-90

Oldenburg, den 01.04.1996

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 20.02.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 18.04.95 bis 18.05.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen, den 25.03.1995



(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 18.04.95 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.04.95 bis 18.05.95 gemäß § 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen, den 25.03.1995

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen, den 29.04.1996



(Gemeindedirektor)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 07.05.96 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahmen durch den Rat der Gemeinde Essen nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essen ist den in der Verfügung vom 18.04.95 (Az.: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 18.04.95 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 18.04.95 bis 18.05.95 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Essen, den 18.04.95

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 21.06.96 im Amtsblatt des Landes Niedersachsen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.06.96 rechtsverbindlich geworden.

Essen, den 21.06.96

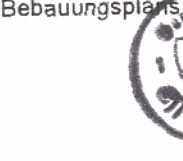


(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Essen, den 23.06.97



(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Essen, den 23.06.2003



(Gemeindedirektor)

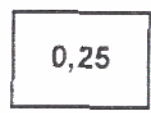
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

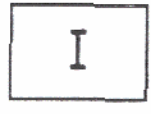


Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

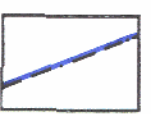
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

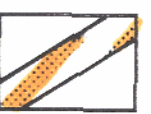


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

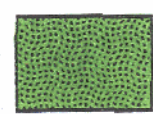


verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinien / Straßenverkehrsfläche

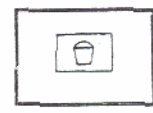
Grünflächen



öffentliche Grünfläche

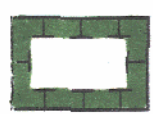


Parkanlage



Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzungen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

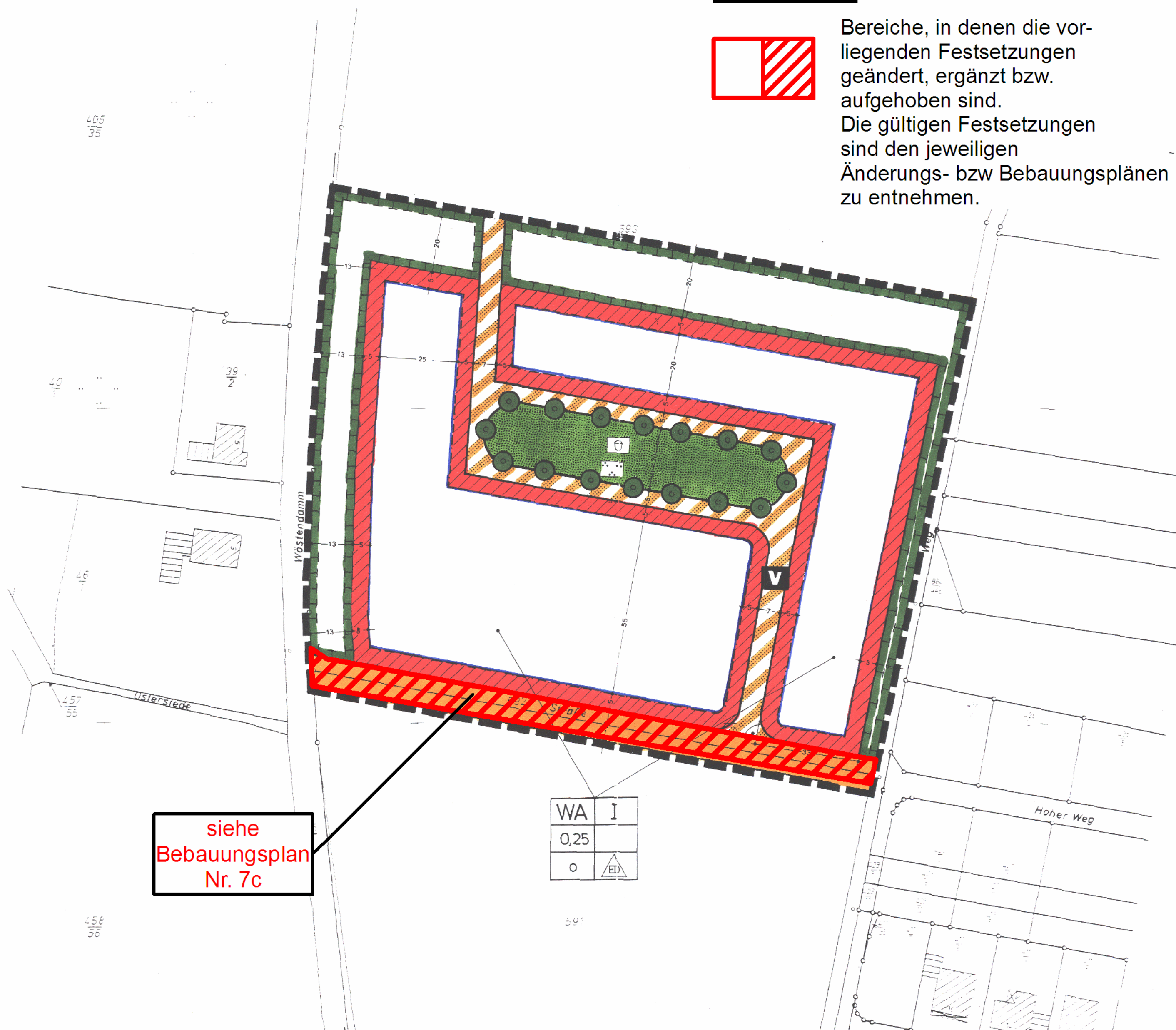


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis:



Bereiche, in denen die vorliegenden Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. aufgehoben sind. Die gültigen Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungs- bzw. Bebauungsplänen zu entnehmen.



Festsetzungen durch Text

- Auf jedem Baugrundstück ist bei einer Grundstücksgröße bis 650 qm mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens zwölf Zentimetern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Grundstücksgröße über 650 qm sind entsprechend zwei Laubbäume zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen. Als Laubbäume können folgende Arten verwendet werden: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Hainbuche, Eberesche und Feldahorn. Anstelle eines Laubbaumes können auch zwei hochstämmige Obstbäume (Kernobst) gepflanzt werden.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 Metern einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß im Anhang zur Begründung abgedruckter Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen. Der Einsatz von Herbiziden ist untersagt.
- Im südlichen Straßenseitenraum des Hohen sind in einem Pflanzabstand von fünf bis sieben Metern heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens zwölf Zentimetern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist im übrigen anhand der im Anhang zur Begründung abgedruckten Pflanzliste zu treffen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- Beim Anpflanzen der in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten 16 Bäume sind Stieleichen mit mindestens zwölf Zentimetern Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Darüberhinaus ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine 600 Quadratmeter große Teilfläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß im Anhang zur Begründung abgedruckter Pflanzliste zu bepflanzen. Pro Quadratmeter ist eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind laufend zu ersetzen. Für den festgesetzten Kinderspielplatz ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine nutzbare Fläche von mindestens 300 Quadratmetern vorzusehen.
- Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Die Planstraße im Baugebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen Nr. 325 nach StVO) auszuweisen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

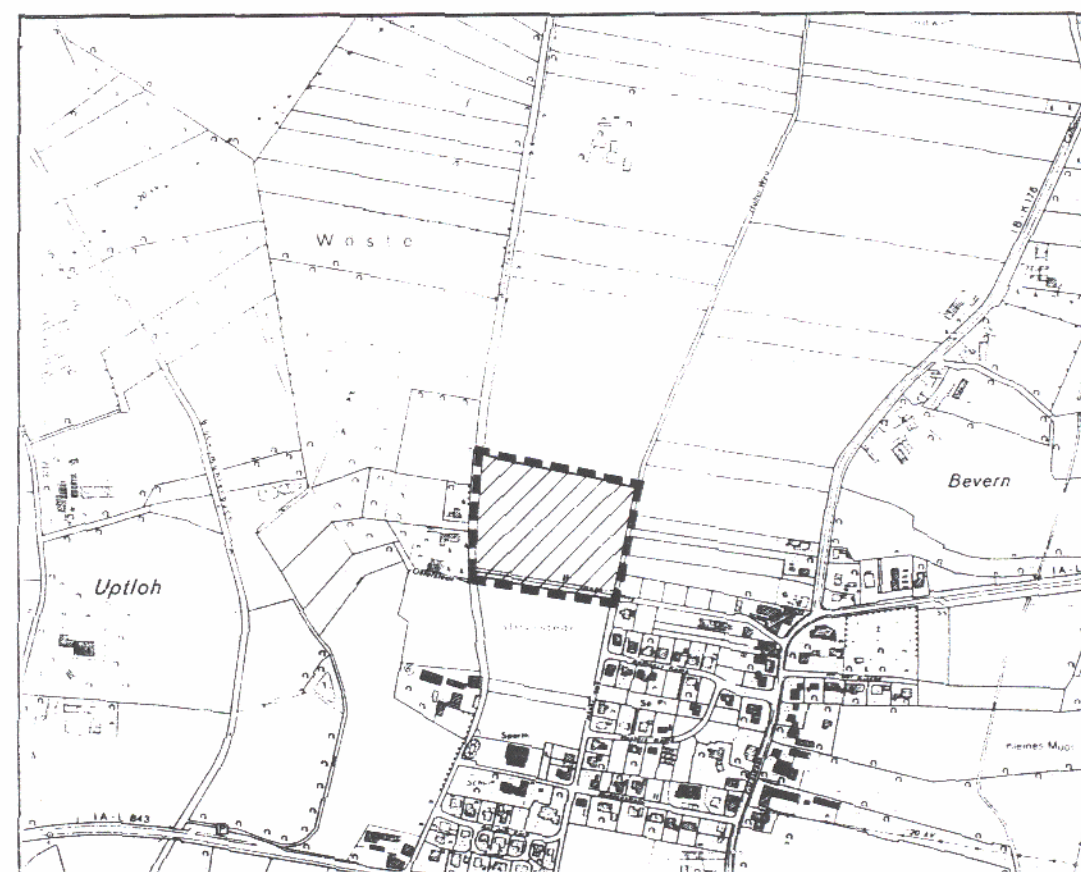
- Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 qm sind nur geneigte Dächer (30-50 Grad) zulässig. Als Material für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur rote Tondachpfannen oder rote Betondachsteine zulässig. Die Zulässigkeit von Verglasungen und Solarthermieanlagen bleibt unberührt.
- Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rotem oder rotbuntem Ziegel oder als Holzfassaden auszuführen.
- Die Vorschriften nach den §§ 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.
- Dachgauben dürfen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Teilfläche des Daches überdecken. Ihre Dachneigung muß mindestens 75% der Hauptdachneigung betragen. Der Abstand der Dachgauben zu Ortgängen, Graten und Kehlen sowie zu weiteren Gauben muß seitlich jeweils mindestens zwei Meter betragen. Material und Farbton der Eindeckung der Dachgauben müssen mit dem Hauptdach identisch sein.

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 22.5.96 unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Cloppenburg, den 22.5.96
Landkreis Cloppenburg
Im Auftrage

GEMEINDE ESSEN

Bebauungsplan Nr. 7A "Bevern, nördlich Hoher Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor gmbh

Nadorster Straße 139 26123 Oldenburg

Telefon 0441/98071-0 Telefax 0441/98071-90

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplane Nr. 7c