

Pflanzliste 1		Pflanzliste 2 (Einzelbäume)	
Alnus glutinosa (Schwarzalre)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betula (Hainbuche)
Betula pendula (Sandbirke)	Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betula (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betula (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)	Populus tremula (Zitterpappel)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Populus tremula (Zitterpappel)	Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Corylus avellana (Haselnuß)	Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Tilia cordata (Winterlinde)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Tilia cordata (Winterlinde)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	
Populus tremula (Zitterpappel)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)		
Prunus spinosa (Schlehdorn)			
Quercus robur (Stieleiche)			
Rhamnus frangula (Faulbaum)			
Rosa canina (Hundsrose)			
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)			
Sorbus aucuparia (Eberesche)			
Tilia cordata (Winterlinde)			
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)			

Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen **Flur:** 42
Gemarkung: Essen **Maßstab:** 1 : 1000

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 08.09.2003)
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessentlich einwandfrei. Die Übertragungskartei der neu zu bildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den 27.10.2005

GLL Cloppenburg
 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

gez. Brunßen

1.7 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 Gebäude. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachtraufe zu verstehen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m werden untergeordnete Gebäudeanteile (z. B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB):
1.8.1 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern: Auf den für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

1.8.2 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und Fläche für Wald:
 Auf den zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern bzw. als Wald festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Als Anfangspflanzung ist auf den ergänzend zu entwickelnden Anpflanzungen (einschließlich Wald) mindestens ein Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Es sind dabei mindestens 4 Arten der Pflanzliste 1 in Anteilen zu je 15 % in der Art zu pflanzen, dass zum neuen Waldrand eine der Höhe nach abgestufte Bepflanzung erfolgt. Der Anteil von Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Im Schutzbereich der vorhandenen Gashochdruckleitung sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger nur flachwurzelnde Bäume und Sträucher anzupflanzen. (s. Hinweis 3.3)

Weiterhin zulässig ist die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.8.3 Straßenbäume:
 Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist je 100 qm Verkehrsfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

1.8.4 Festgesetzte Einzelbäume:
 Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneuanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

1.8.5 Regenrückhaltebecken (RRB):
 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" dient der Anlage von naturnah gestalteten Kleingewässern zur Regenwasserrückhaltung bzw. -verunstung. Innerhalb der Grünfläche sind 15 % der Fläche entsprechend der Festsetzung 1.8.2 zu bepflanzen.

1.8.6 Wallhecke:
 Die gekennzeichneten Wallhecken sind mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

1.8.7 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB:
 Der Bebauungsplan Nr. 7 c "Bevern - Osterstede" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
 Den Eingriffsbereichen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
 Gemarkung: Essen, Flur: 6, Flurstück: 243/15 (tlw.): 2262 qm
 Gemarkung: Essen, Flur: 2, Flurstück: 22/2 (tlw.): 9235 qm

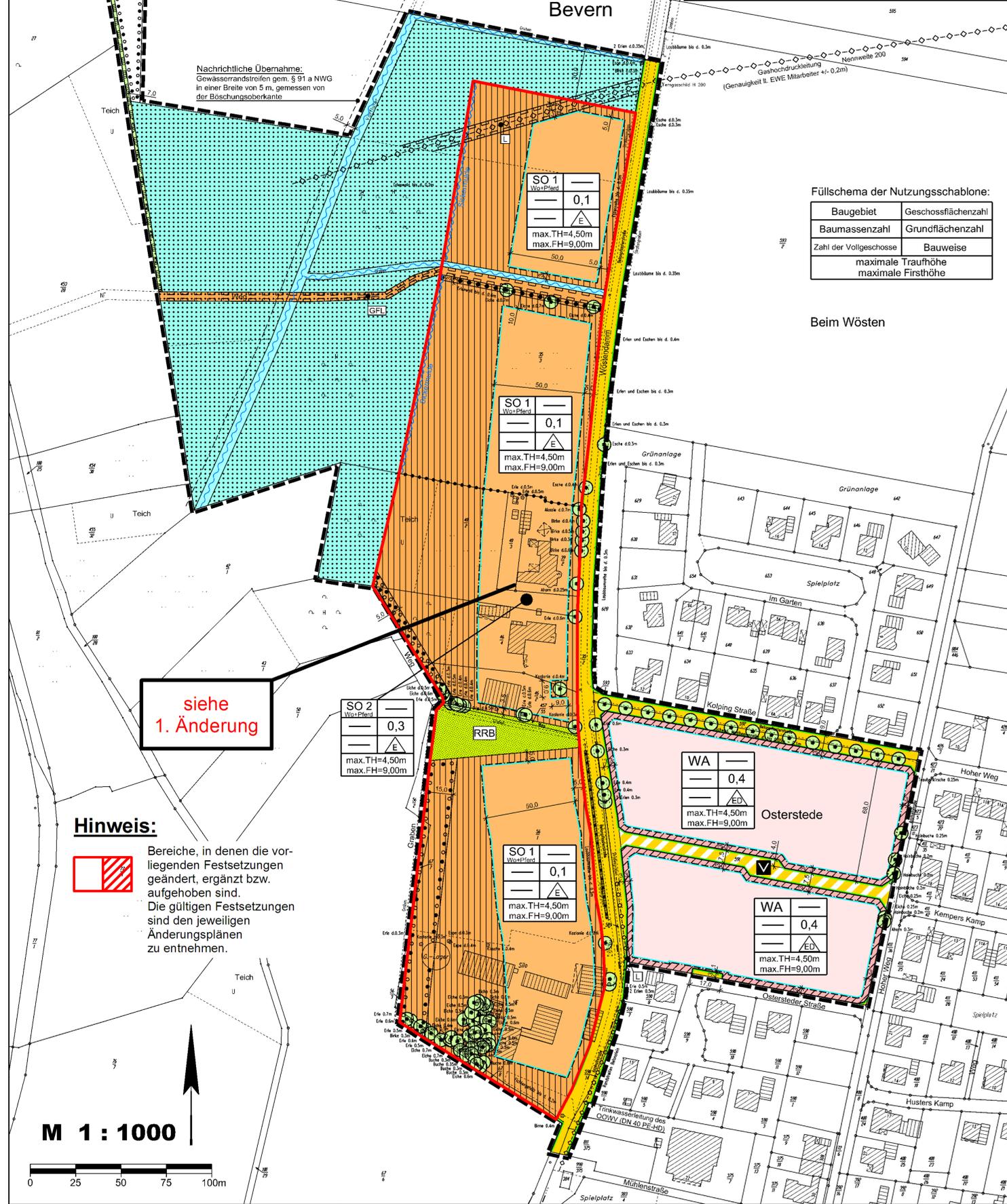
86,6 % der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den geplanten Baulflächen und 13,4 % der Maßnahmen den internen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Der jeweilig zu tragende Kostenanteil wird aus dem Verhältnis des Defizits der einzelnen als Baugelände bzw. interne Erschließungsstraßen festgesetzten Flurstücke bzw. Flurstücksteile zum Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen berechnet und richtet sich im weiteren nach der Satzung gemäß § 135 c BauGB.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) diesen Bebauungsplan Nr. 7 c "Bevern - Osterstede", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 17.10.2005

gez. Kettmann
 Bürgermeister



Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeine Wohngebiete
 SO Sondergebiete
 Hier: Wohnen und Pferdehaltung (Wo+Pferd)
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 TH=4,50m TH Traufhöhe als Höchstmaß
 FH=9,00m FH Firsthöhe als Höchstmaß

▲ nur Einzelhäuser zulässig
 ▲ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 — Baugrenze
 — Straßenverkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Hier: M = Verkehrsbenutzter Bereich
 — Öffentliche Grünfläche
 Hier: RRB = Regenrückhalteanlage
 — Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 Hier: G = Graben (Gewässer III. Ordnung)
 — Flächen für Wald
 ● zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
 ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 ○ Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger = GFL
 — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Leitungsträger = L
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

1.1 Sondergebiet Wohnen und Pferdehaltung 1 (SO1):
 Das "Sondergebiet Wohnen und Pferdehaltung 1" (SO1) dient der Unterbringung von Wohngebäuden in Verbindung mit zugehörigen Stallanlagen zur Pferdehaltung. Zulässig sind:

- Wohngebäude nur in Zusammenhang mit Stallgebäuden zur Pferdehaltung. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 4 000 qm. Je 4 000 qm Grundstücksfläche ist ein Einzelhaus mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Die Mindestgröße für ein Stallgebäude im oben genannten Sinn beträgt 50 qm.
- Stallgebäude und sonstige Anlagen zur Pferdehaltung. Pro 2 000 qm ist die Haltung von höchstens einem Pferd (bzw. bei Kleinpferden, entsprechender Großvieheinheiten) zulässig.

Ausnahmsweise sind als Ergänzung zu einer Wohnnutzung mit Pferdehaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken zusätzlich folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

- Nicht störende Gewerbebetriebe oder Bürogebäude mit einer maximalen Grundfläche die höchstens der zweifachen Grundfläche des Wohnhauses auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht.
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
- Stallplätze, Garagen und Nebenanlagen die den o.g. Hauptnutzungen dienen.
- Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung für den häuslichen Bedarf (§ 14 Abs. 1 BauNVO) soweit sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Anlagen zur Pferdehaltung bzw. zur Tierhaltung (z.B. Stall, Koppel) müssen einen Abstand von mindestens 30 m zur Straße "Wüstendamm" einhalten.

1.2 Sondergebiet Wohnen und Pferdehaltung 2 (SO2):
 Das "Sondergebiet Wohnen und Pferdehaltung 2" (SO2) dient der Unterbringung von Wohngebäuden in Verbindung mit zugehörigen Stallanlagen zur Pferdehaltung. Zusätzlich sollen hier ausnahmsweise Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe auch zulässig sein, wenn es sich nicht um eine Ergänzung zur Pferdehaltung handelt.

Die Regelungen bezüglich der zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Nr. 1.1 gelten entsprechend für das SO2.
 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im SO2 jedoch abweichend vom SO1 mindestens 1 500 qm.

Ausnahmsweise sind zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im SO 2 zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude ohne Stallgebäude zur Pferdehaltung als Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohnungen.
- Bürogebäude und nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.4 Zahl der Wohnungen:
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je mindestens 600 qm Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit höchstens 2 Wohnungen, je mindestens 350 qm Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit nur einer Wohnung bzw. je mindestens 300 qm Grundstücksfläche eine Doppelhaushälfte mit nur einer Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5 Grundflächenzahl:
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
 Im WA- und SO-Gebiet sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in einem Abstand von bis zu 3,00 m zur Verkehrsfläche unzulässig. Offene Kleingaragen (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dachneigung:
 Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d.h. als Sattel-, Warm- oder Krüppeldächer, auszuführen. Die Dachneigung beträgt mindestens 30 Grad. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 51 qm. Als Material für die Dacheindeckung dieser Gebäude sind nur rote Tondachplatten oder rote Betondachsteine zulässig. Als Rot sind Farbtöne zu verwenden, die sich in den Rahmen folgender RAL-Farbmuster 2001, 3000, 3001, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, des Farbregister RAL 840, einfügen. Wintergärten, Solarenergieanlagen und Verglasungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Dachgauben:
 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 Gräben, 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.

2.3 Fassadenmaterial und Farbe:
 Die Außenfassaden der Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rotem oder rotbraunem Ziegel oder als Holzfassaden auszuführen. Als Rot bzw. Rotbraun sind Farbtöne zu verwenden, die sich in den Rahmen folgender RAL-Farbmuster 2001, 3000, 3001, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, des Farbregister RAL 840, einfügen. Wintergärten und Veranden sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.4 Freileitungen:
 Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

2.5 Dach- und Oberflächenwasser:
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in die festgesetzte Fläche zur Anlage einer Regenrückhalteanlage eingeleitet werden.

3 Hinweise:

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 c "Bevern - Osterstede" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortsteil Bevern, Neuaufstellung", rechtswirksam seit dem 12.09.1986, Nr. 7 a "Bevern, nördlich Hoher Weg", rechtswirksam seit dem 21.06.1996 und Nr. 7 b "Bevern, nördlich der Sporthalle", rechtswirksam seit dem 24.03.1998 für den vorliegenden Geltungsbereich, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde:
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früngeschichtliche 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 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg gemeldet werden.

3.3 Hauptversorgungsleitungen:
 — Erdgashochdruckleitung (Fernleitung) DN 200 PN 70
 Im Schutzbereich von beidseitig 4 m zur Achse dürfen weder tiefwurzelnde Bäume gepflanzt noch Baulichkeiten errichtet werden.
 — vorh. Trinkwasserleitung DN 40 PE-HD

4 Nachrichtliche Übernahme:

4.1 Wallhecke gemäß NNatG:
 Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechtes
 Hier: Wallhecke gemäß § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 7 c "Bevern - Osterstede"

Mit örtlichen Bauvorschriften
 Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

BP7c-End.DWG