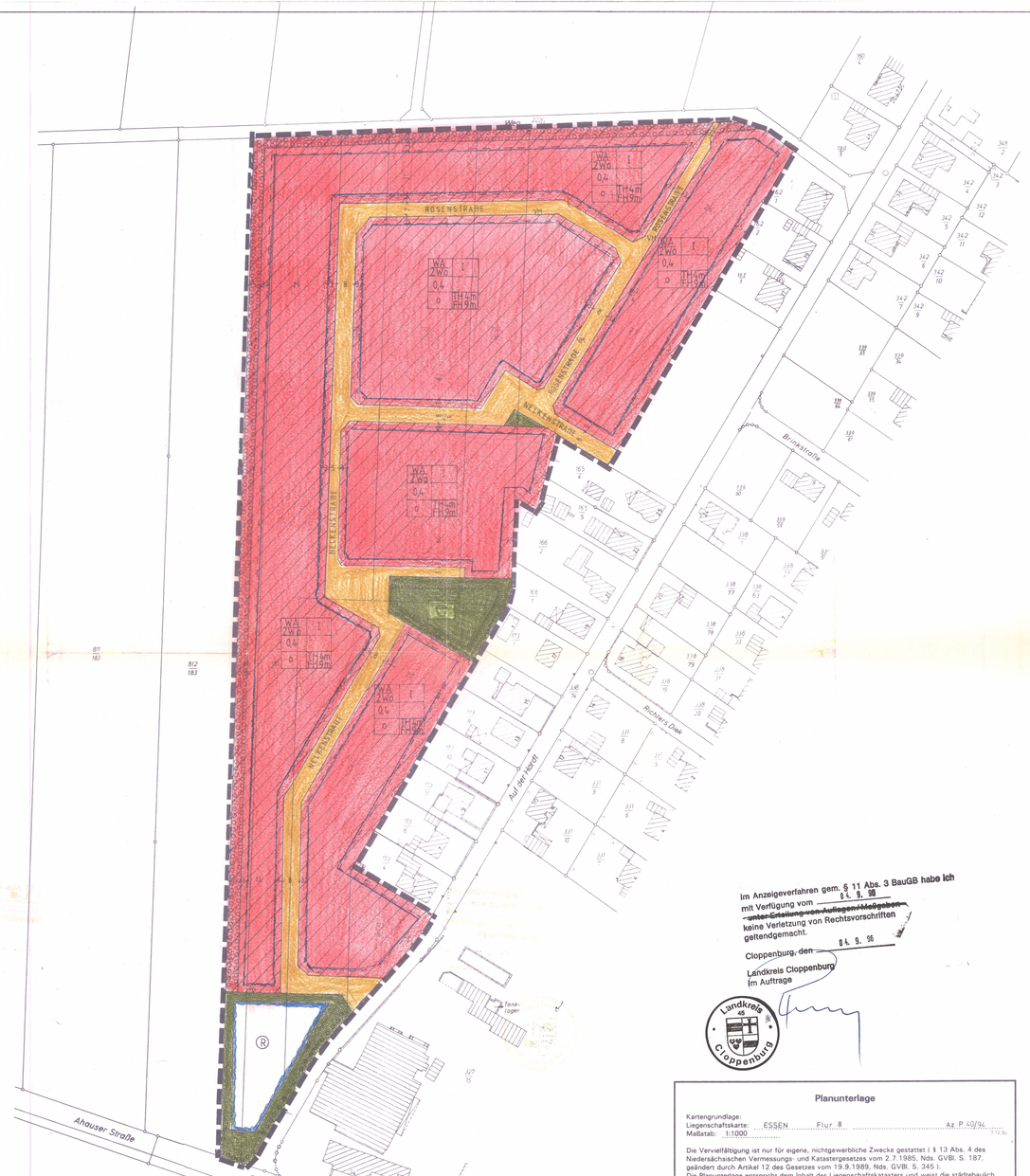


Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 8.4. 9. 96 ~~unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht.

Cloppenburg, den 8.4. 9. 96

Landkreis Cloppenburg
Im Auftrag

Landkreis Cloppenburg

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: ESSEN Flur 8 Az. P 40/94
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. 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 7.12.1994). 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 10.5.1996

Katasteramt Cloppenburg

Vermessungsdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterung und Wohnbaulandg vom 22.4 1993

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
- Z Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- TH 4 m — Traufhöhe
- FH 9 m — Firsthöhe

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- F — Fuß- und Radweg
- VM — Versickerungsmulde

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- (R) — Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

1. Allgemeines Wohngebiet
   Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

2. Grundflächenzahl (GRZ)
   Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Zahl der Wohnungen
   Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
   Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 Meter gemäß unter Punkt 7 angeführter Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Oberflächenentwässerung: Das Plangebiet wird in zwei Teile unterteilt. Im ersten Teil wird das Oberflächenwasser in entsprechenden Kanalleitungen gesammelt und einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Im zweiten Teil soll das Oberflächenwasser versickert werden.

7. Pflanzenliste

Bäume:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Obstbäume	

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Himbeere/Brombeere	(Rubus ssp.)
Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Johannisbeere	(Ribes spec.)

8. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 " Ahausen "
   Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8A " Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt " treten die entgegenstehenden Festsetzungen des seit dem 17.01.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Ahausen " der Gemeinde Essen außer Kraft.

9. First- und Traufhöhe
   Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen (9 m bzw. 4 m) beziehen sich auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Unter Traufhöhe versteht man die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehen den Mauerwerks (parallel zum First) und der Außenkante Dachhaut.

Gestalterische Festsetzungen (gem. § 56 NBauO i. V. m. §§ 97, 98 NBauO und § 9 Abs. 4 BauGB):

Dächer
Die Dächer sind als symetrisch geneigte Dächer, d.h. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt mindestens 30 Grad
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, Carports und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 m².

Hinweise :
Bei der Errichtung und Betreibung von Hausbrunnen zum Plangebiet zum Zweck der Bewässerung der Rasen- und Gemüseflächen sind Wasserproben zu entnehmen und auf evtl. Belastungen zu untersuchen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), gefunden werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Evtl. Funde sind unverzüglich beim Landkreis Cloppenburg als untere Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeindeverwaltung zu melden.
Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige zu schützen und zu sichern, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 Niedersächs. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz v. 23.11.94 (BGBl. I. S. 3486) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalgesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363, 367) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldenbg.) diesen Bebauungsplan Nr. 8 A "Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldenbg.), den 29.04.1996

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Gemeinde Essen (Oldb)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenbg.) hat in seiner Sitzung am 21.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 A "Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.8.2.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Essen (Oldenbg.), den 29.04.1996

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Flur 8, Az: P 40/94

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....., Az: P 40/94). 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 .....
Katasteramt Cloppenburg

Planverfasser

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück
Tel.: 0541/95733-0
Fax: 0541/95733-33

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Außendienststelle Osnabrück
Schepelerstraße 5 · 49074 Osnabrück
Tel. 0541/95733-0
i.A. Roßmann
Dipl.-Ing. Roßmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenbg.) hat in seiner Sitzung am 11.12.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine 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 23.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.01.1996 bis 09.02.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldenbg.), den 29.04.1996

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenbg.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldenbg.), den .....

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenbg.) hat in seiner Sitzung am ..... den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Betroffenen Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Essen (Oldenbg.), den .....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenbg.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldenbg.), den 29.04.1996

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den .....
Höhere Verwaltungsbehörde

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.05.1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Auflagen / mit Ausnahmen durch ..... innerhalb genannter Frist geltend gemacht.

Cloppenburg, den 04.9.96
Siegel — Landkreis Cloppenburg — Der Landrat — Aufsichtsbehörde

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenbg.) ist den in der Verfügung vom ..... (Az. .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Essen (Oldenbg.), den .....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 27.09.1996 im Amtsblatt Reg.-Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.09.1996 rechtsverbindlich.

Essen (Oldenbg.), den 27.09.1996
Gemeindedirektor (Kollmann)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Essen (Oldenbg.), den 29.09.1997
Gemeindedirektor

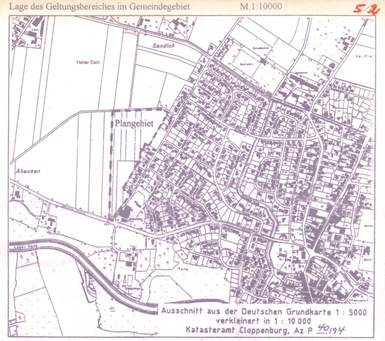
Mängel der Abwägung

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

Essen (Oldenbg.), den 29.09.2003
Gemeindedirektor

Übersichtskarte
Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet M 1:10000

5a



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 8 A

"Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Maßstab 1:1000

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück

NLG
ideen für Land und Leute

Osnabrück, den 29.04.1996

Bezirksbaumeister
Architekt EL Nr. 5124 AKN

Planverfasser
i.A. Roßmann
Dipl.-Ing. Roßmann