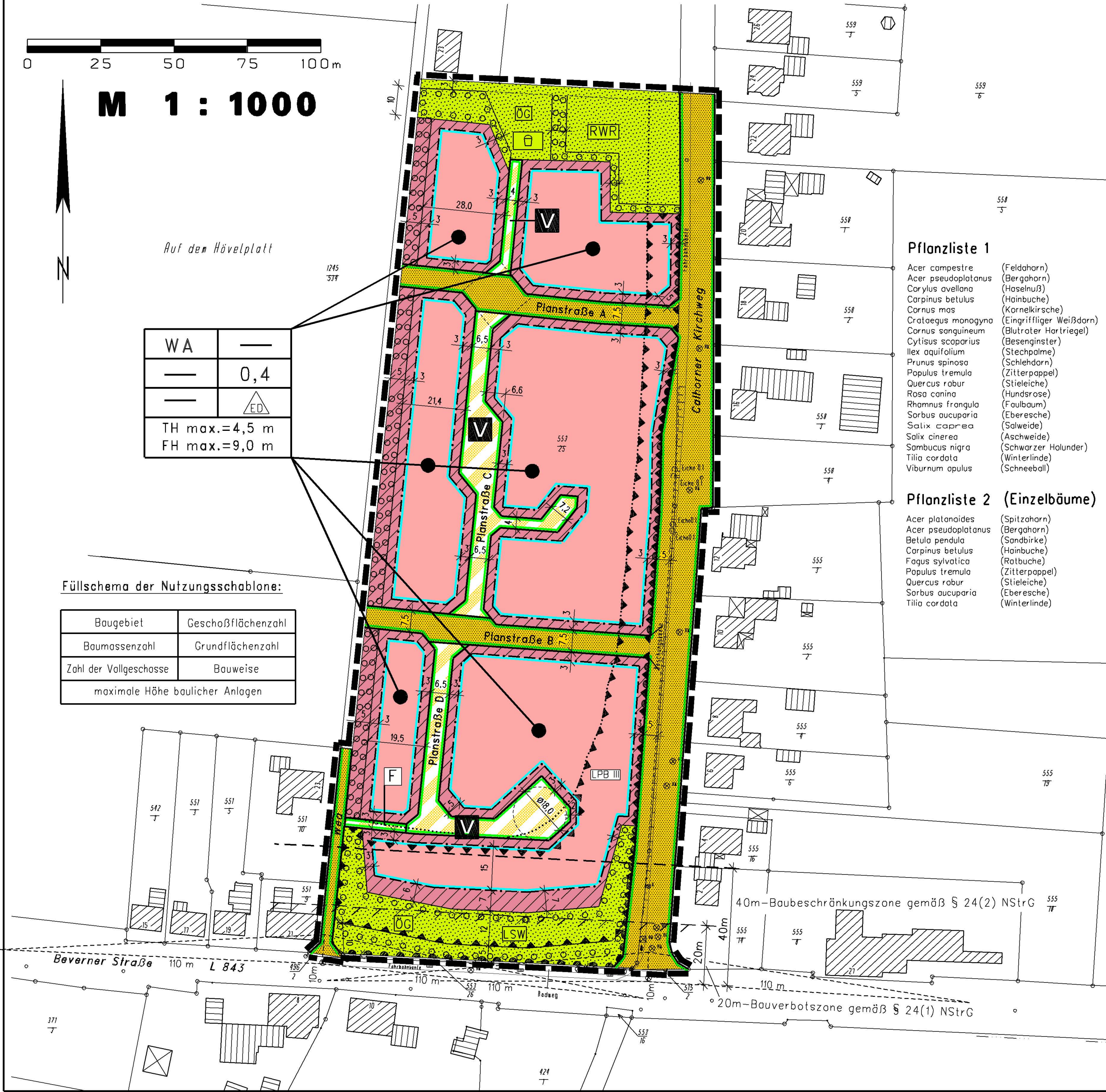


Textliche Festsetzungen : (gem. § 9 (1) BauGB/BauNVO 1990)

- 1 **Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 2 **Zahl der Wohnungen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.
- 3 **Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19(4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 4 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.
- 5 **Höchstzulässige First- und Traufenhöhen (FH/TH)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufenhöhen beziehen sich auf die Höhen der Achsen, der westlich der Straße "Calhoner Kirchweg" neu geplanten Erschließungsstraßen, in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.
Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.
- 6 **Immissionsschutz**
- 6.1 **Immissionsschutzmaßnahmen/ Wohn- und Aufenthaltsräume**
Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III (LPB III) sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämmmaß (erf. R'w, res) auszuführen:
- R'w, res = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
R'w, res = 30 dB für Büroräume und ähnliches.
- Für zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern muss an den lärmzuwärtigen Fassadenseiten die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden diese Werte auch im Lüftungszustand, z.B. über schallgedämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten (die straßenabgewandten oder die seitlichen Fassaden) sicherstellen.
- 6.2 **Immissionsschutzmaßnahmen/ Freibereiche**
Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III (LPB III) am Calhoner Kirchweg sind schützenswerte Terrassen, Loggien und Balkone nur an der straßenabgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.
- Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III (LPB III) an der Beverner Straße sind schützenswerte Terrassen im Nabereich der zugehörigen Gebäude an den Seitenfassaden (West- bzw. Ostseite) bzw. an der straßenabgewandten Seite zu errichten. Loggien und Balkone im Dachgeschossbereich sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.
- 6.3 **Bepflanzter Lärmschutzwall (LSW)**
Im gekennzeichneten Bereich der öffentlichen Grünfläche (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,0 m über der Fahrbahnoberfläche der Beverner Straße (L 843) sowie im Bereich der seitlichen Flügeln nach Norden auf eine Höhe von 1,5 m abfallend anzulegen und gemäß textl. Fests. 7.1 zu bepflanzen.
- 7 **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a auGB)**
- 7.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.
- 7.2 **Straßenbäume**
Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist je 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 7.3 **Spielplatz und Grünanlage/Regenwasserrückhaltung**
In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz und Grünanlage" sind 20 % der Fläche zu bepflanzen. Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein Gehölz zu setzen. Bei der Anpflanzung sind die in der Pflanzliste 1 für diese Fläche angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Grünanlage mit der Zweckbestimmung RRB ist weiterhin die Anlage von naturnahen Kleingewässern zur Regenrückhaltung bzw.- verdunstung zulässig.



- 7.4 **Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 25 "Ostendorf – Westlich des Calhoner Kirchweg" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
- Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
- Wegeseitenraumbeplantung an der Straße "Am Forst", angrenzend an die Flur=stücke 62/1, 48, 47, 46, 41, 40/1 der Flur 25.
- 57,2 % der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen und externe Ausgleichsmaßnahmen) werden den geplanten Baulflächen, 27% der Maßnahmen den internen Erschließungsmaßnahmen und 15,8 % dem Ausbau des Calhoner Kirchweges zugeordnet.
- Der jeweilig zu tragende Kostenanteil wird aus dem Verhältnis des Defizits der einzelnen als allgemeines Wohngebiet bzw. interne Erschließungsstraßen sowie dem Ausbau des Calhoner Kirchweges festgesetzten Flurstücke bzw. Flurstückstelle zum Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen berechnet und richtet sich im weiteren nach der Satzung gemäß § 135 c BauGB.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

- 1 **Dachneigung**
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° 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.
- 2 **Dach- und Oberflächenwasser**
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln. Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Hinweise

- 1 **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 Arbeiten gestattet.
- 2 **Sichtdreiecke**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

Nachrichtliche Übernahmen

- 1 **Bauverbotszone**
20m – Bauverbotszone gemäß § 24(1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- 2 **Baubeschränkungszone**
40m – Baubeschränkungszone gemäß § 24(2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Ostendorf – Westlich des Calhoner Kirchweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 22.10.2001

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

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 18.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ostendorf – Westlich des Calhoner Kirchweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 22.10.2001 (S) **gez. Kettmann**
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55

Oldenburg, den 20.09.2001/22.10.2001 **gez. Giesemann**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 19.03.2001 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 21.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.03.2001 bis 30.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 22.10.2001 (S) **gez. Kettmann**
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 18.06.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.07.2001 bis 09.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 22.10.2001 (S) **gez. Kettmann**
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 22.10.2001 (S) **gez. Kettmann**
Gemeindedirektor

Genehmigungsvermerke:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) des BauGB in der z. Zt. geltenden Fassung mit Verfügung vom 29.01.2002 Az. 204.12-21102-53006/25 genehmigt worden.

Oldenburg, den 29.01.2002 (LS)

Bezirksregierung Weser-Ems **i. A. gez. Goebel**

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.03.2002 in der Münsterländischen Tageszeitung bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.03.2002 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 07.03.2002 (S) **gez. Kettmann**
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung 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: 19**
Gemarkung: Essen **Maßstab 1 : 1000**

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 18 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Verneinungs- und Fernstudien-Gesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S.187)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die stadtbaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach 1 Stand von 15.11.2000.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtliche ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch das Katasteramt Cloppenburg

Cloppenburg, den 06.11.2001 (S)
gez. Dr. R. Brückner Ratssiegel
Vize-Bürger

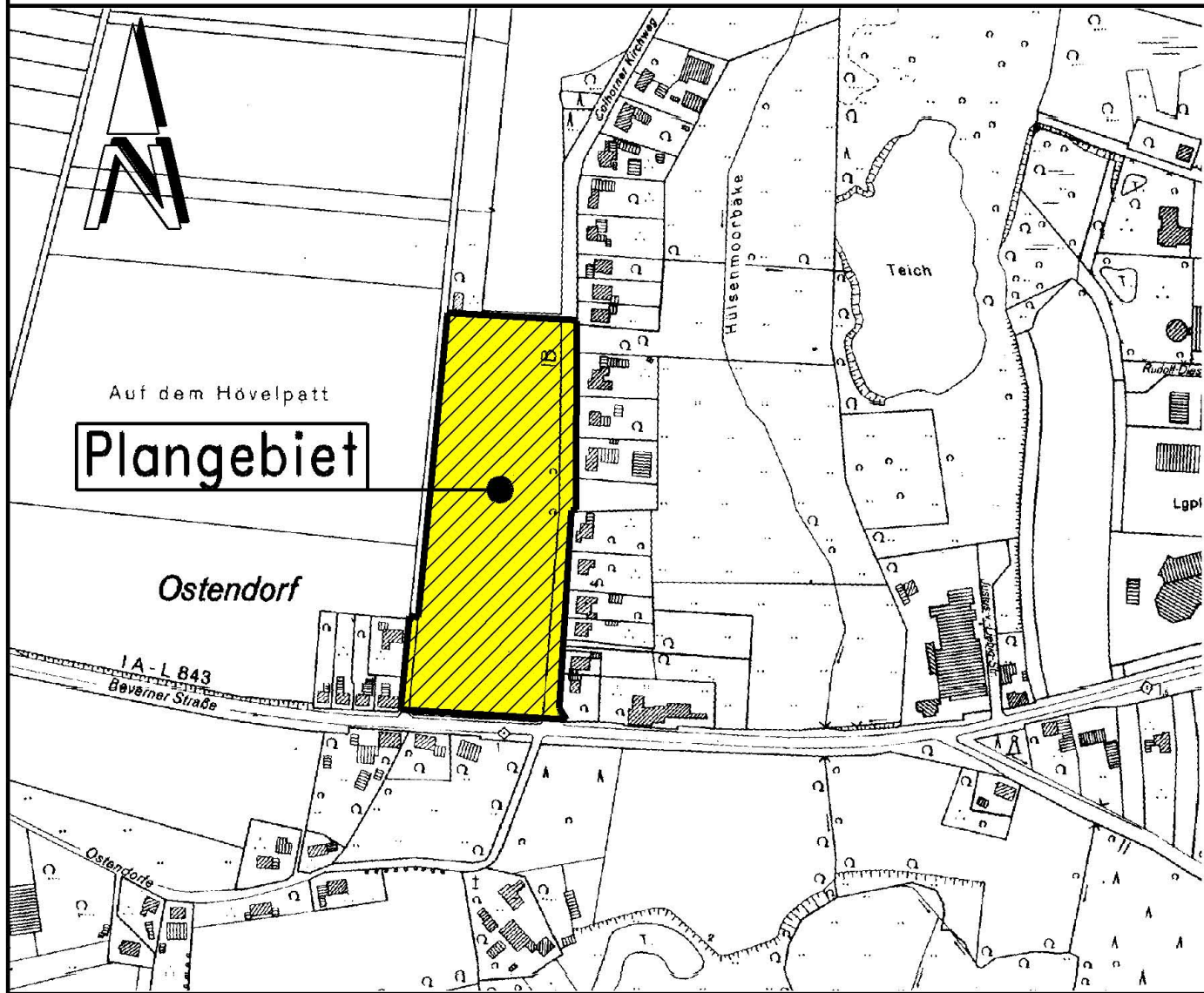
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- TH max=4,5m Maximale Traufhöhe (s. Textl. Fests. Nr. 5)
- FH max=9,0m Maximale Firsthöhe (s. Textl. Fests. Nr. 5)
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: **V** = Verkehrsberuhigter Bereich
F = Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
OC = Kinderspielfeld
RWR = Regenwasserrückhaltung
LSW = Lärmschutzwall (s. Textl. Festsetzungen 6.3)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. Textl. Fests. 7.1)
- Umgrenzung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (s. Textl. Fests. 6)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 25
" Ostendorf - Westlich des "
Calhoner Kirchweg "
mit örtlichen Bauvorschriften