

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

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

- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 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).

**1.3 Grundflächenzahl:**

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

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche, ausgenommen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Offene Kleingaragen (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

**1.5 Höchstzulässige First- und Traufenhöhen (FH / TH):**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der inneren Erschließungsstraße 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 von 4,5 m werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

**1.6 Immissionsschutz:**

**1.6.1 Lärmschutzmaßnahmen (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 Schalldämmmaß (erf. R' w,res) auszuführen:

- R' w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- R' w,res = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Für zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern muss an den lärmzugewandten Fassadenseiten die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden diese Werte auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämpfte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseite (die straßenabgewandten oder die seitlichen Fassaden) sicherstellen.

**Allgemeine Regelung**

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

**1.6.2 Lärmschutzmaßnahmen (Freibereiche):**

Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III (LPB III) sind schützenswerte Terrassen, Loggien oder Balkone nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite 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.

**1.7 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB):

**1.7.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**

Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mind. 10 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

**1.7.2 Straßenbäume:**

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist je 300 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

**1.7.3 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB:**

Der Bebauungsplan Nr. 25 a "Ostendorfe, westlich vom Calhorer Kirchweg" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

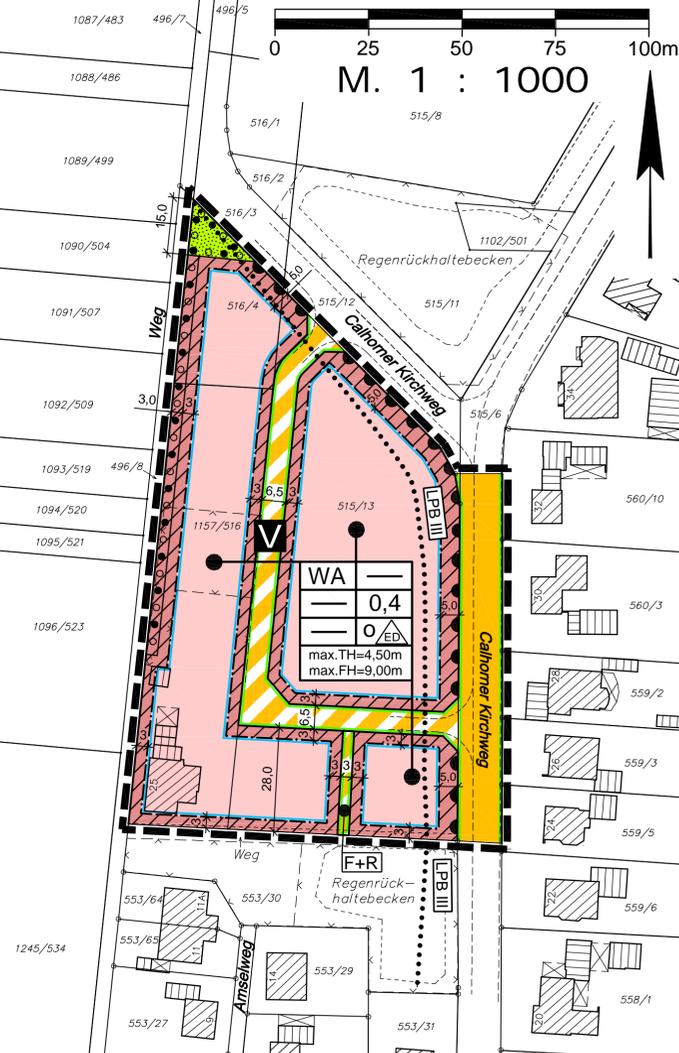
**Gemarkung: Essen, Flur: 6, Flurstück: 243/19 (tlw.) = 1.148 qm**

73,4 % der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den geplanten Bauflächen und 26,6 % der Maßnahmen den internen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Der jeweilig zu tragende Kostenanteil wird aus dem Verhältnis des Defizits der einzelnen als Baugebiet bzw. interne Erschließungsstraße festgesetzten Flurstücke bzw. Flurstücksteile zum Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen berechnet und richtet sich im weiteren nach der Satzung gemäß § 135 c BauGB.

**1.8 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.



**2 Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 56 NBauO):

**2.1 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.

**2.2 Freileitungen:**

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

**2.3 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.

**3 Hinweis:**

**3.1 Bodenfunde:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, 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.

**Pflanzliste 1**

|  |  |
|--|--|
| Acer campestre (Feldahorn)                   | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)    |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn)              | Sorbus aucuparia (Eberesche)           |
| Carpinus betula (Hainbuche)                  | Tilia cordata (Winterlinde)            |
| Corylus avellana (Haselnuß)                  | Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball) |
| Cornus mas (Kornelkirsche)                   |  |
| Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) |  |
| Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)      |  |
| Cytisus scoparius (Besenginstler)            |  |
| Ilex aquifolium (Stechpalme)                 |  |
| Prunus spinosa (Schlehndorn)                 |  |
| Populus tremula (Zitterpappel)               |  |
| Quercus robur (Stieleiche)                   |  |
| Rosa canina (Hundsrose)                      |  |
| Rhamnus frangula (Faulbaum)                  |  |
| Salix caprea (Salweide)                      |  |
| Salix cinera (Grauweide)                     |  |

**Pflanzliste 2**

|                                 |
|---------------------------------|
| Acer platanoides (Spitzahorn)   |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) |
| Betula pendula (Sandbirke)      |
| Carpinus betula (Hainbuche)     |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)      |
| Populus tremula (Zitterpappel)  |
| Quercus robur (Stieleiche)      |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)    |
| Tilia cordata (Winterlinde)     |

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 25 a "Ostendorfe, westlich vom Calhorer Kirchweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 09.10.2006

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

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 a "Ostendorfe, westlich vom Calhorer Kirchweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 09.10.2006

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselman und Müller GmbH**

Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55

Oldenburg, den 09.10.2006

..... gez. Gieselman

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 03.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 28.07.2006 bis 28.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 09.10.2006

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 25.10.2006 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 25.10.2006

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

Innerhalb von zwei Jahren 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 .....

.....

.....

.....

**Planunterlage** ..... Geschäftszeichen: P 06005

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**  
Landkreis: Cloppenburg  
Gemeinde: Essen Flur: 19  
Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtliche Vermessungswesen sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBl. 2003 S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters, darüber hinaus im Geltungsbereich auch dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ( Stand vom 28.02.2006 ). 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.

Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den 17.10.2006

..... gez. Alves  
Öffentl. best. Verm.-Ing.



**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

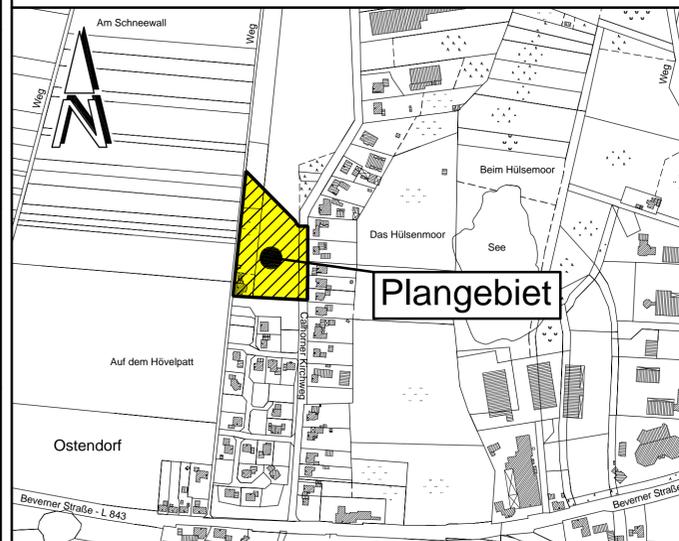
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH=4,50m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH=9,00m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hier V = Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III ( LPB III )

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

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

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE**  
**ESSEN**  
**(OLDENBURG)**

**Bebauungsplan Nr. 25 a**  
**" Ostendorfe, westlich vom**  
**Calhorer Kirchweg "**

Mit örtlichen Bauvorschriften