

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dient als Teil des Mischgebietes der Unterbringung der Gebäude und Anlagen der örtlichen Feuerwehr und zugeordneten Anlagen wie Not- oder Rettungsdiensten sowie sozialen Zwecken dienende Einrichtungen. Zulässig sind auch Kfz-Stellplätze bzw. Parkplätze für den allgemeinen bzw. sonstigen Bedarf außerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe und GEe*)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet * (GEe*) sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GEe ohne GEe*).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12 , Abschnitt 5.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagen-zulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

1.3 Mischgebiet (MI und MI g)

Im Mischgebiet (MI und MI g) sind Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. Im Mischgebiet g (MI g) sind Wohnungen im Erdgeschoss nur als Betriebswohnung für Betriebsleiter und/oder Aufsichtspersonen, die einem Gewerbebetrieb bzw. entsprechenden Dienstleistungsnutzungen zugeordnet und untergeordnet sind, zulässig.

1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je mindestens 600 m² Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit höchstens 2 Wohnungen, je mindestens 350 m² Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit nur einer Wohnung bzw. je mindestens 300 m² Grundstücksfläche eine Doppelhaushälfte mit nur einer Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.6 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 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.

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

1.8 Höchstzulässige Firsthöhen (FH)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

1.9 Verkehrslärmschutz

Wohn- und Aufenthaltsräume im Obergeschoss

In dem in der Planzeichnung generalisiert gekennzeichneten Lärmpegelbereich müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) im Obergeschoss den folgenden Anforderungen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8) genügen:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R' w,res der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 - 65	35	30

Der Lärmpegelbereich III ist für das Obergeschoss (H. = 5,6 m) bei freier Schallausbreitung ermittelt. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, muss im Lärmpegelbereich III die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z. B. über schalldämmende Lüftungssysteme, oder es muss eine Belüftung über eine straßenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

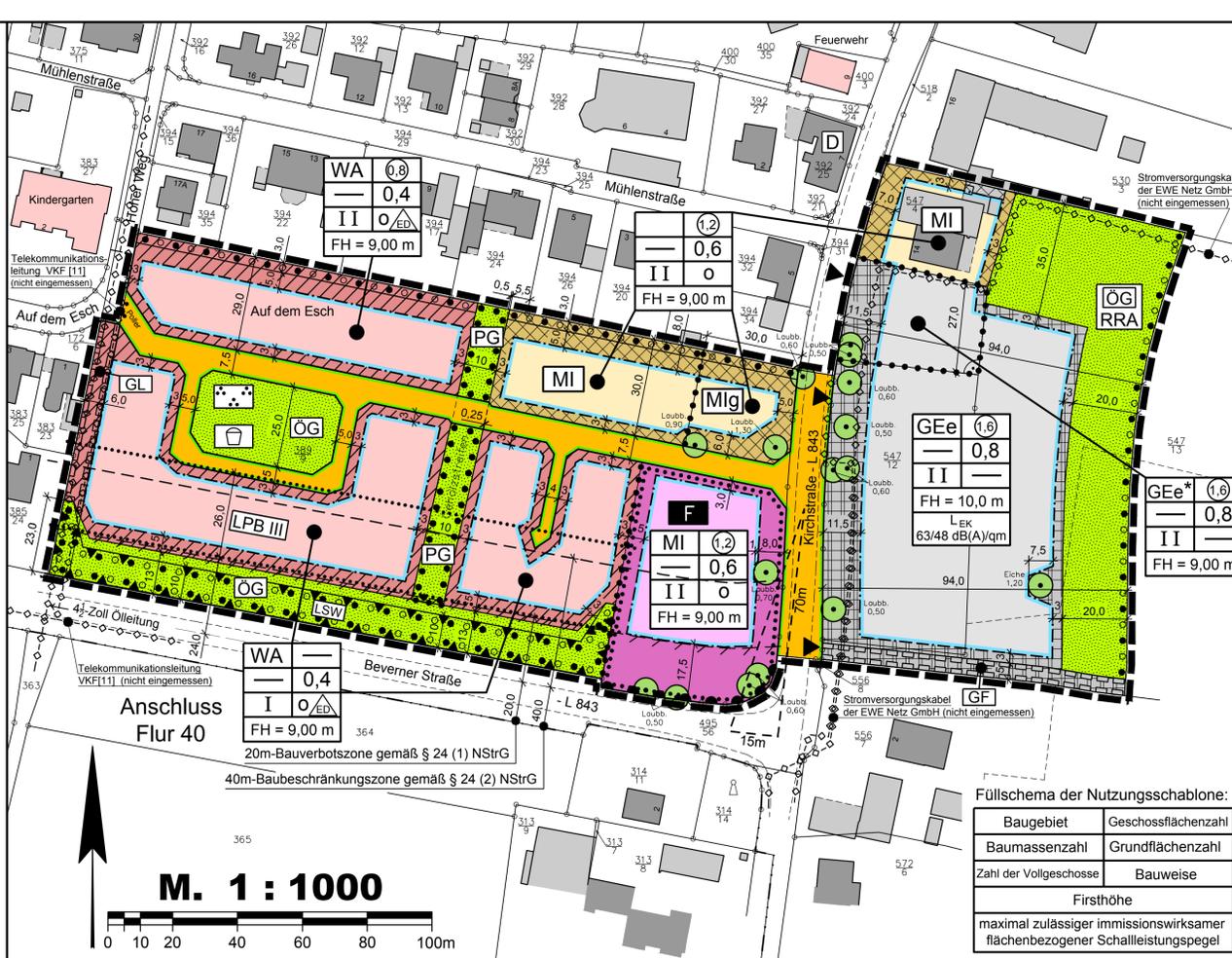
1.10 Widmung von Verkehrsflächen

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.

1.11 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.11.1 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. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand und abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.



Pflanzliste

Alnus glutinosa (Schwarzalre)	Prunus spinosa (Schlehldorn)
Betula pendula (Sandbirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betula (Hainbuche)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Cornus sanguineum (Blutroter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Virburnum opulus (Gem. Schneeball)
Populus tremula (Zitterpappel)	

1.11.2 Grünflächen

a) Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (LSW) In der öffentlichen Grünfläche "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 2,5 m über der Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen inneren Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte vor dem Wall, anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mind. 10 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 m² zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. An den Seitenflügeln kann die Höhe auf 1,5 m abfallen.

b) Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage (RRA) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage von Kleingewässern, Gräben und Mulden zur Regenrückhaltung bzw. -ableitung und der Anpflanzung von Gehölzen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Der östliche Rand der Grünfläche ist mind. zweireihig mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste entsprechend 1.11.2 a) zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist als geschlossene Strauchbaumhecke dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen vorzunehmen.

1.11.3 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 widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Dachneigung und Material und Farbe

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile. Die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen sind mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Ziegelrot bis Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zu gestalten. Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), Solarenergieanlagen, Verglasungen und untergeordnete Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Freileitungen

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

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7d "Bevern, Kirchstraße / Beverner Straße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortsteil Bevern - Neuaufstellung", rechtskräftig seit dem 12.09.1986, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde Das Plangebiet wird von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Für die heute un bebauten Bereiche im Westen und Osten des Plangebietes werden die Bau- und Erschließungsarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde daher frühzeitig angezeigt und erforderliche archäologische Überprüfungen werden in Absprache mit dieser Behörde durchgeführt.

Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.3 Artenschutz Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989, können bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

3.5 Versorgungsleitungen vorhandene Versorgungsleitungen (nicht eingemessen) Die Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen überpflanzt werden. Im Falle von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Stromleitung bei Bedarf in Abstimmung mit der EWE zu verlegen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 20 m - Bauverbotszone 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m - Baubeschränkungszone 40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.3 Sichtdreieck Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 7 d "Bevern, Kirchstraße / Beverner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 16.12.2013
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 d "Bevern, Kirchstraße / Beverner Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 19.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Essen (Oldb.), den 16.12.2013
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: 0441 - 593655
Oldenburg, den 16.12.2013
gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Essen (Oldb.), den 16.12.2013
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

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

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 16.12.2013
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 09.01.2014 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 09.01.2014 rechtsverbindlich geworden.
Essen (Oldb.), den 09.01.2014
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres 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
Bürgermeister

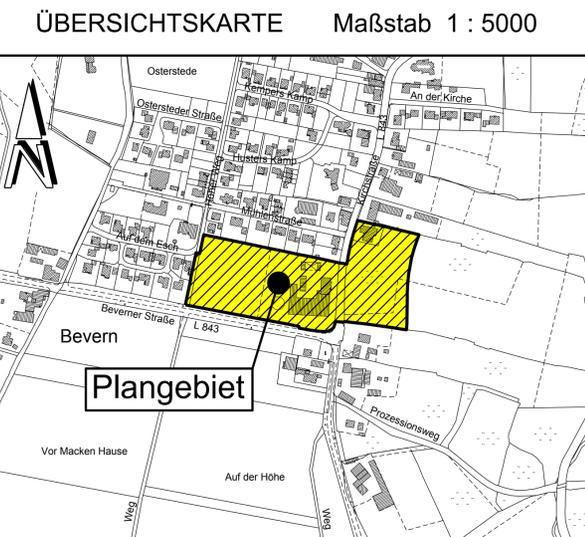
Planunterlage Geschäftszeichen: P 13017
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013
Landesamt für Geo-Information und Landesentwicklung Niedersachsen Regionalstellen Cloppenburg
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen
Gemarkung: Essen
Flur: 41
Maßstab: 1 : 1000
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens 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 und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29. Juli 2013).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.
Angefertigt durch: VERMESSUNGSBÜRO ALVES Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Quakenbrück, den 06.01.2014
gez. Jens Alves
Offenl. best. Verm.-Ing.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiete
	Mig	Mischgebiete
	GEe	Gewerbegebiete
	GEe*	Gewerbegebiete e = mit Einschränkung
	OG	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	O	Offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
	LEK	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
	Baugrenze	Baugrenze
	Flächen für den Gemeinbedarf	Einrichtungen und Anlagen:
	F	Feuerwehr
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grundstücksein- und ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünflächen	Zweckbestimmung:
	OG	Öffentliche Grünfläche
	PG	Private Grünfläche
	RRA	Regenrückhalteanlage
	LSW	Lärmschutzwall
		Parkanlage
		Spielplatz
	zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum	
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)	die dem Denkmalschutz unterliegen
	Mit Geh- und Fahrrechten (GF) bzw. Geh- und Leitungsrechten (GL)	zu Gunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III)	



GEMEINDE

ESSEN

(OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 7d

" Bevern, Kirchstraße / Beverner Straße "

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BBP007d.DWG