



Bebauungsplan Nr. 3

„Am Bahnhof“

4. Änderung

- Abschrift -

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der Übersichtskarte als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 14.12.2015

gez. i.V. Güttler
Bürgermeister

L.S.

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ entspricht dem Plangebiet A des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3, rechtskräftig seit dem 15.09.1995 bzw. dem Plangebiet der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.10.2000.

Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 hervor.

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 (Auszug aus der ALK)



§ 2 Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Je 120 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Arbeitnehmerwohnheime

Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht, das heißt auch nicht ausnahmsweise zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI, MI1, MI2 und MI3) sind Arbeitnehmerwohnheime nur zulässig soweit diese nicht mehr als 24 Schlafplätze aufweisen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Wohnheime auf einem Baugrundstück und/oder die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, sind dabei als eine Anlage zu beurteilen.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt jeweils für ein Arbeitnehmerwohnheim mit bis zu 24 Schlafplätzen 1.400 m². Für kleinere Wohnheime ist die Mindestgrundstücksgröße entsprechend anzupassen.

Bei der Berechnung der Zahl der zulässigen Wohnungen kann die bereits für Arbeitnehmerwohnheime in Ansatz gebrachte Grundstücksfläche nicht erneut in Ansatz gebracht werden.

§ 4 Bauweise

Die bisher in den Mischgebieten (MI1 und MI2) und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzte „offene Bauweise“ (o) wird aufgehoben und durch die folgende „abweichende Bauweise“ (a) ersetzt:

„In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 30 m betragen. Die Begrenzung der Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise gilt nur für die Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sind ausgenommen.

Für Gebäude, die bei in Kraft treten der vorliegenden Änderung bereits vorhanden waren, darf die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen ausnahmsweise bis zu 50 m betragen.“

§ 5 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441-593655 / FAX: 0441-591383

Oldenburg, den 14.12.2015

gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat am 13.10.2014 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 01.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 14.12.2015

L.S.

gez. i.V. Güttler
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat am 28.09.2015 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 01.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung haben vom 09.10.2015 bis 09.11.2015 öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 14.12.2015

L.S.

gez. i.V. Güttler
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 14.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 14.12.2015

L.S.

gez. i.V. Güttler
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 20.01.2016 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist damit am 20.01.2016 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 20.01.2016

L.S.

gez. i.V. Güttler
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister