

Bebauungsplan Nr. 7

„Ortsteil Bevern“

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Abschrift -

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortsteil Bevern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der Übersichtskarte, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 04.10.2016

gez. Kettmann

L.S.

Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

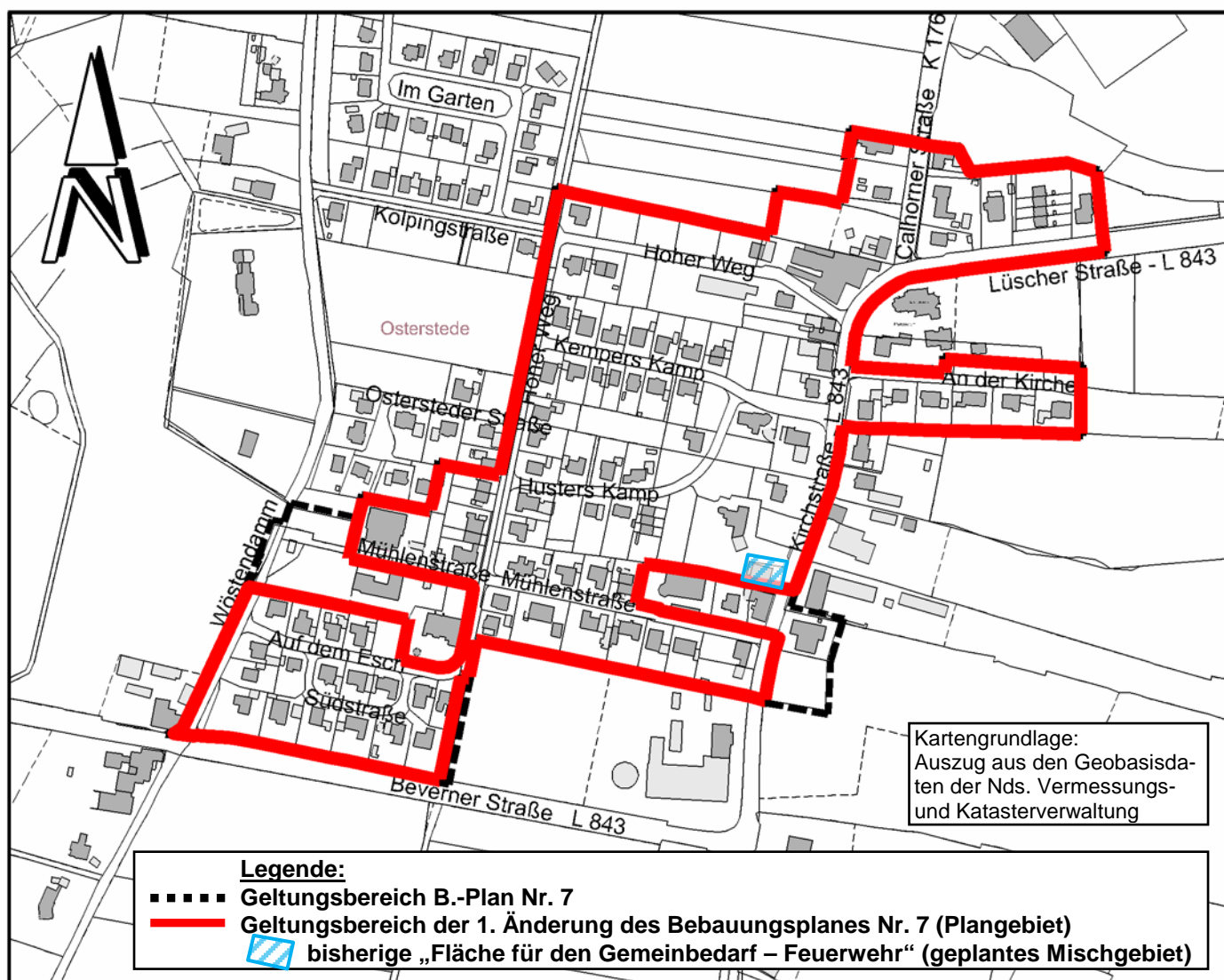
§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortsteil Bevern“, umfasst Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7, rechtskräftig seit dem 12.09.1986. Die 1. Änderung betrifft inhaltlich die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete sowie die bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzte Fläche (Flurstück Nr. 400/33).

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor (durchgehende rote Linie).

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:5.000)



§ 2 Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 und 9 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI und MI_E) 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 im WA-, MI- und MI_E-Gebiet

Die bisher in den Mischgebieten (MI und MI_E) sowie 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 mit einer Länge von über 30 m, 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.“

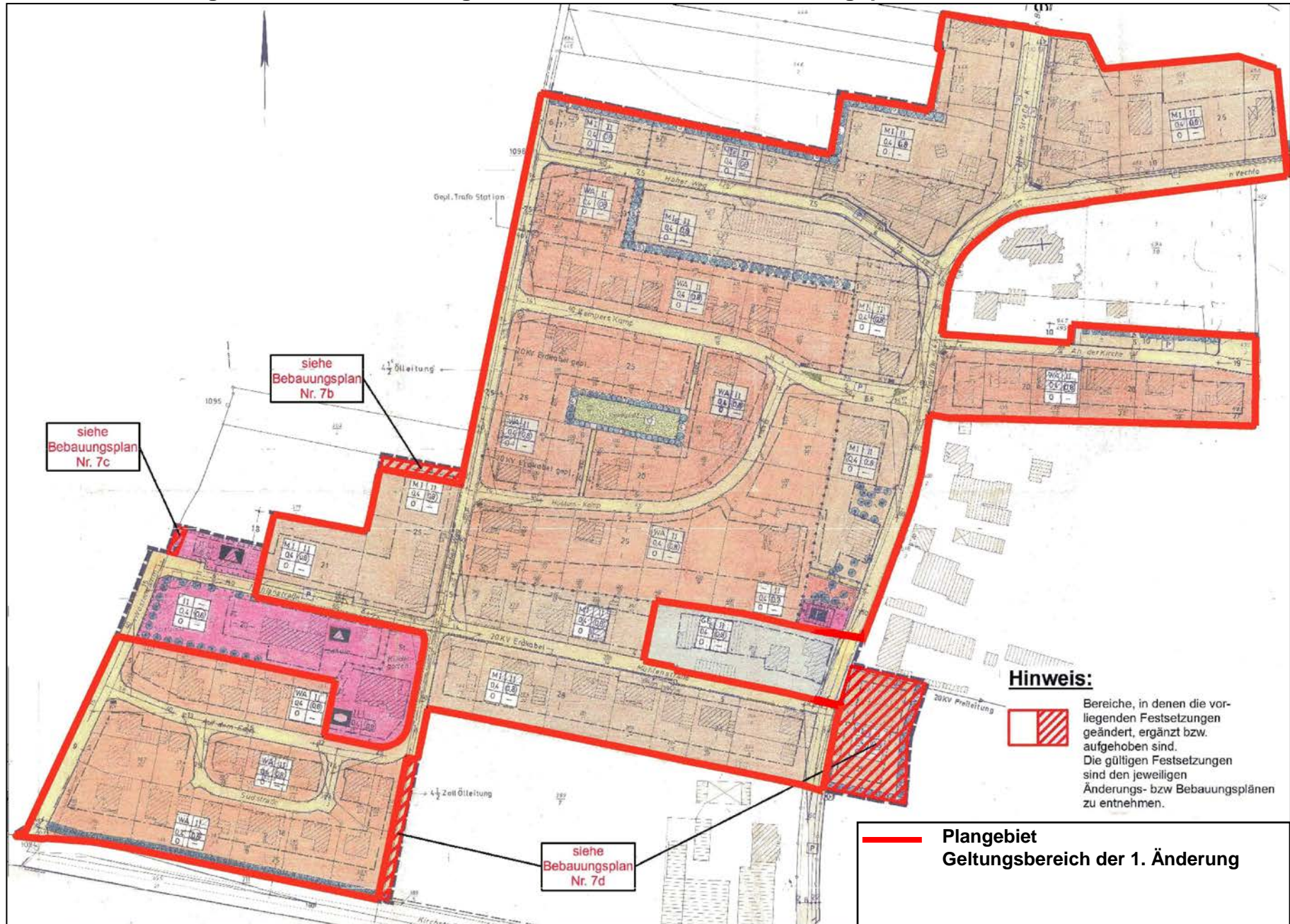
§ 5 Umwandlung der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr in ein Mischgebiet

Die im Bereich des Flurstücks Nr. 400/33 (Kirchstraße 9) bisher festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ wird aufgehoben und diese Fläche als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Sie wird damit dem nördlich liegenden Mischgebiet zugeordnet. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die bisher festgesetzten Baugrenzen und das Maß der zulässigen Nutzung bleiben unverändert.

§ 6 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 7 bleiben unberührt.

Hinweis: Auszug aus der Planzeichnung des bisher bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7



Hinweis:
 Bereiche, in denen die vorliegenden Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. aufgehoben sind. Die gültigen Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungs- bzw. Bebauungsplänen zu entnehmen.

— Plangebiet
— Geltungsbereich der 1. Änderung

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 26.09.2016

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat am 25.04.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortsteil Bevern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 04.10.2016 **L.S.**

gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat am 20.06.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung haben vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 04.10.2016 **L.S.**

gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortsteil Bevern“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 04.10.2016 **L.S.**

gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 17.10.2016 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am 17.10.2016 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 17.10.2016 **L.S.**

gez. Kettmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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