

**Bebauungsplan Nr. 5**  
**„Essen – Ortskern, südlicher Teil“**

**9. Änderung**

**Mit Änderung/Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Essen-Ortskern, südlicher Teil“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit der Übersichtskarte und dem Planauszug als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 13.03.2018

gez. Kreßmann  
Bürgermeister

**L.S.**

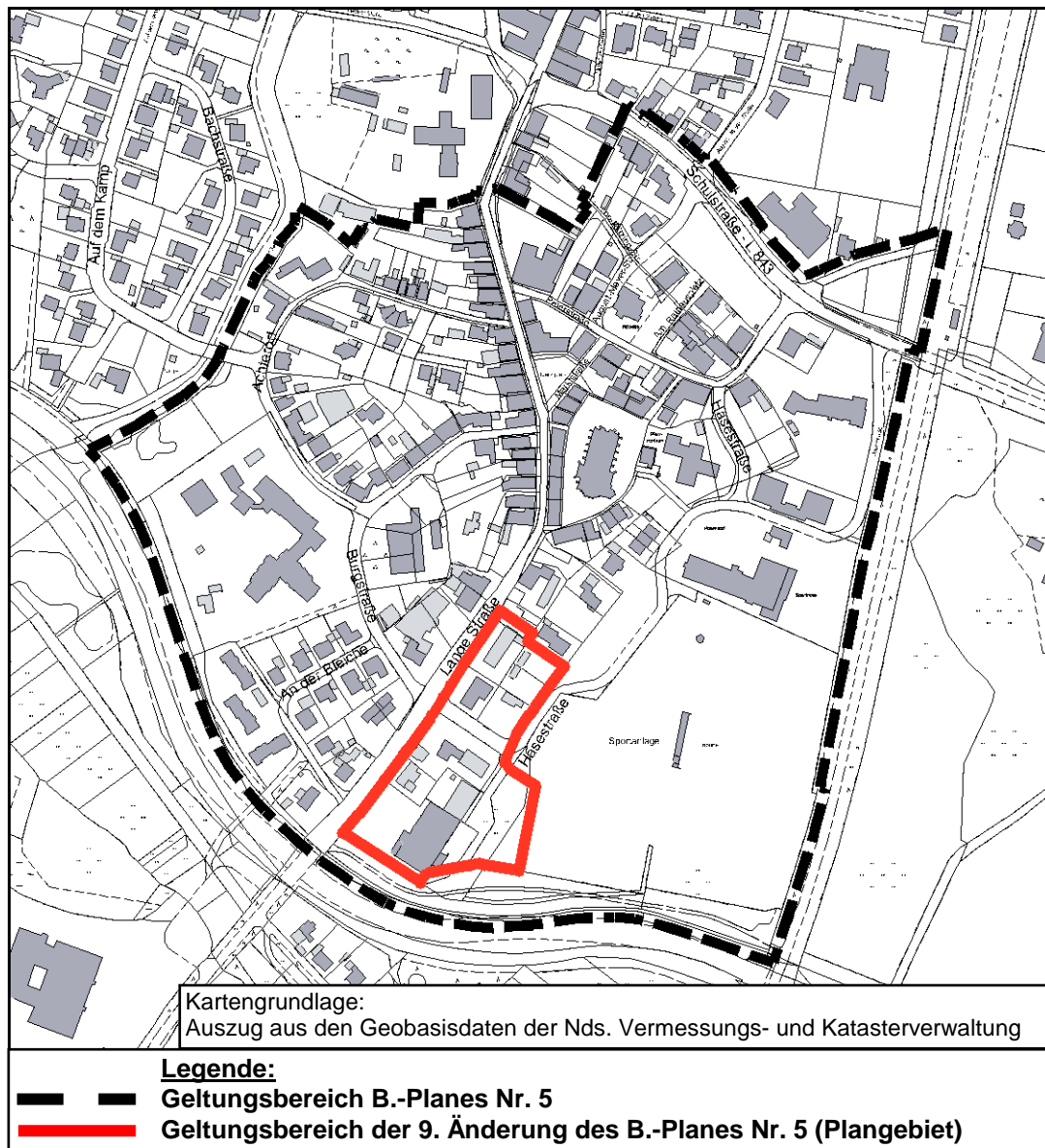
# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Essen-Ortskern, südlicher Teil“ umfasst Teilflächen im Süden des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 (rechtskräftig seit dem 01.11.1996). Er umfasst insbesondere das Gebiet der 4. Änderung (rechtskräftig seit dem 25.07.2008) und die daran angrenzenden Mischgebietsflächen südlich der Hasestraße (Flurstück 835 und 836/2) sowie nördlich der Hasestraße den Bereich der Flurstücke 809/1; 810/1; 825/1; 826/1; 827/1 und 811/4 (Langestraße 87 bis 91 und Hasestraße 14 bis 18), in dem noch der (Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 5 (rechtskräftig seit 02.01.1976) gilt.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. Änderung geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor (durchgehende rote Linie).

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





## **§ 2 Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden aufgehoben: die Gestalterische Festsetzung Nr. 2.1 „Dächer“ des Bebauungsplanes Nr. 5 (rechtskräftig seit dem 01.11.1996), die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1 „Dachneigung“ der 4. Änderung (rechtskräftig seit 25.07.2008) und der § 2 „Dachneigung“ der 6. Änderung (rechtskräftig seit 25.07.2008).

Damit sind im Geltungsbereich alle Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer aufgehoben.

## **§ 3 Gebäudehöhen / Aufhebung der Trauf- und Firsthöhenhöhe**

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.8 „First- und Traufhöhe“ und in der 4. Änderung die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.4 „Höchstzulässige First- und Traufhöhe“ aufgehoben und durch folgende Festsetzung ersetzt:

### **„Gebäudehöhe**

*Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 12 m.*

*Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (H) ist die Höhe der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.*

*Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.*

*Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen, können bis zu einer Höhe von 15 m Ausnahmen zugelassen werden.“*

## **§ 4 Übrige Festsetzungen und Hinweise**

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 5 „Essen-Ortskern, südlicher Teil“ 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 12.03.2018

gez. Gieselmann

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat am 04.12.2017 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Essen-Ortskern, südlicher Teil“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 07.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 13.03.2018

**L.S.**

gez. Kreßmann  
Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 Abs.3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung haben vom 18.12.2017 bis 19.01.2018 gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 13.03.2018

**L.S.**

gez. Kreßmann  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Essen-Ortskern, südlicher Teil“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 12.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 13.03.2018

**L.S.**

gez. Kreßmann  
Bürgermeister

---

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 16.03.2018 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist damit am 16.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 19.03.2018

**L.S.**

gez. Kreßmann  
Bürgermeister

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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