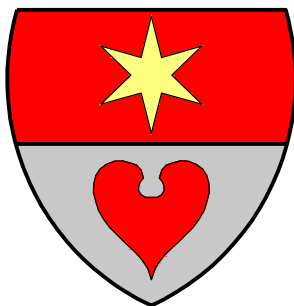


© 2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten  
des Landesamtes für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen



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

Stand:  
15.02.2021

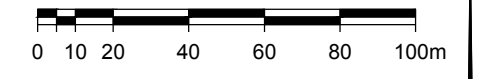
# **Bebauungsplan Nr. 34**

## **" Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz "**

Mit örtlichen Bauvorschriften

**(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)**





Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	



Der Sandloher Esch

Trinkwasserleitung  
DN 125, PE-HD  
(nicht eingemessen)

Am Schutzplatz  
Trinkwasserleitung  
DN 100, PVC  
(nicht eingemessen)

Trinkwasserleitung  
DN 100, PVC  
(nicht eingemessen)

Am Schutzplatz  
Trinkwasserleitung  
DN 100, PVC  
(nicht eingemessen)

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA\*  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA\*  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA\*  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

WA  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 4,5 m  
FH = 9,0 m

WA\*  
II 0,3  
SH = 0,3 m  
TH = 6,0 m  
FH = 9,0 m

Überschwemmungsgebiet

453 006 4001

Flur 5

Trinkwasserleitung  
DN 150, PVC  
(nicht eingemessen)

Schutzwand

Astenstraße

Flur 8

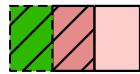
Löniger Straße

Nadmer Bach

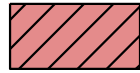
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA  
WA\* Allgemeine Wohngebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind (s. textl. Fests. 1.3)

0,3

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SH = 0,3 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 4,5 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



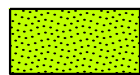
Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**[F+R]** = Fuß- und Radweg **[F]** = Fußweg



Öffentliche Grünflächen 1 bis 7 (ÖG 1 - 7)

Zweckbestimmungen:

ÖG 1 = Obstwiese

ÖG 2 = Grünanlage Fuß- und Radwegeverbindungen

ÖG 3 = Spielplatz 

ÖG 4 = Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

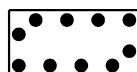
ÖG 5 = Schutzwand

ÖG 6 = Regenrückhalteanlage (RRA)

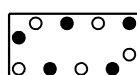
ÖG 7 = Überschwemmungsgebiet / Fläche für den Hochwasserschutz



Flächen für Wald



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



Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

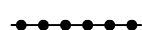
Hier: Schutzwand mit einer Höhe von min. 1,5 m



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel <60 bis 65 dB nach DIN 4109)



# 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

## 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen),
- Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind),
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 13 a BauNVO

(§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

## 1.2 Mindestgrundstücksgröße / Zahl der Wohnungen

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke 300 m<sup>2</sup>.

Je mindestens 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Darüber hinaus sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB).

## 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, ausgenommen Fuß- und Radwege, 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.

Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bebauung und Bodenversiegelungen frei zu halten. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden und Bodenversiegelungen ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Grünflächen von mindestens 2,0 m und zum Stammfuß von Einzelbäumen (Stammdurchmesser  $\geq 0,4$  m) ein Abstand von 4 m einzuhalten. Zäune als Grundstückseinfriedung sind jedoch entsprechend der textl. Fests. Nr. 2.2 zulässig.

## 1.4 Höhe der baulichen Anlagen

### 1.4.1 Sockel- Trauf- und Firsthöhe

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweils zum Baukörper am nächsten gelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen. Bei einem Staffelgeschoss ist die Traufhöhe auf die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand des Staffelgeschosses abzustellen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

Untergeordnete Bauteile i. S. d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wie z.B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen sind davon ausgenommen.

Für Flachdächer (bis 15 % Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigte Dächer) entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils festgesetzten Traufhöhe. Für Gebäude mit einem Flachdach darf die nach Satz 1 zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile i. S. d. NBauO (wie z.B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen) sowie bei Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), um bis zu 1,0 m überschritten werden.

#### 1.4.2 Mindestsockelhöhe

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) muss im Plangebiet mind. 26,0 m Normalhöhennull (NHN) betragen.

#### 1.5 Passiver Schallschutz nach DIN 4109

Im geplanten Wohngebiet werden durch Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) von bis zu 68 dB(A) erreicht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB (A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
bis 60 (LPB II)	30	30
bis 65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  von schutzbedürftigen Räumen

- Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Subtraktion des Korrekturwertes für die Raumart vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel: Für Aufenthaltsräumen in Wohnungen:  $R'_{w,ges} \geq L_a - 30$  dB.
- Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen nach Ziffer 2 auch bei Belüftung sicherzustellen (z.B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schallabgewandten Fassaden).
- Der Nachweis der erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-2 (Ausgabe 2018) zu führen.
- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

#### 1.6 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.

## **1.7 Öffentliche Grünflächen (ÖG 1 bis ÖG 7)**

### **1.7.1 ÖG 1 - Obstwiese**

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" im nordwestlichen Planbereich ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei sind mindestens 120 hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten in einem Abstand von mindestens 8 m zueinander und 10 hochstämmige Walnussbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Krautschicht ist als Grünlandfläche zu entwickeln und nach den Bewirtschaftungsbedingungen des Landkreises Cloppenburg extensiv zu beweiden oder als Mähwiese extensiv zu nutzen. Die Bäume sind dabei vor Beschädigungen zu schützen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines max. 2,50 m breiten Fuß- und Radweges zulässig.

### **1.7.2 ÖG 2 - Grünanlage Fuß- und Radwegeverbindungen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 2 mit der Zweckbestimmung "Grünanlage Fuß- und Radwegeverbindung" ist die Anlage eines max. 2,50 m breiten Fuß- und Radweges zulässig. Entlang des entstehenden Fuß- und Radweges sind einseitig in einem Abstand von 1,5 m zum Weg hochstämmige, standortgerechte heimische Laubbäume in einem maximalen Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubgehölze innerhalb der Grünfläche ÖG 2 sind dauerhaft zu erhalten und können bei dem Pflanzgebot angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.

Die Freiflächen sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

### **1.7.3 ÖG 3 - Spielplatz**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind im Bereich der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen mit einem hochstämmigen Baum der Art nach zu ersetzen. Auf 10 % der verbleibenden Fläche (d.h. außerhalb der Fläche zum Erhalten von Bäumen) sind geschlossene Gehölzgruppen entsprechend der Festsetzung 1.8.1 anzulegen bzw. entsprechende vorhandene Gehölzgruppen zu erhalten.

Auf bis zu 15 % der Gesamtfläche ÖG 3 ist die Herstellung von befestigten Flächen als Wegeflächen oder für Sport- und Spielanlagen sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig.

### **1.7.4 ÖG 4 - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen mit einem hochstämmigen Baum der Art nach zu ersetzen.

### **1.7.5 ÖG 5 - Schutzwand**

In der öffentlichen Grünfläche ÖG 5 ist eine Schutzwand mit einer Höhe von 1,5 m über der Fahrbahnoberkante der Löninger Straße zu errichten.

### **1.7.6 ÖG 6 - Regenrückhalteanlage (RRA)**

Die öffentliche Grünfläche ÖG 6 mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Regenrückhalteanlage ist mit einer geschwungenen Uferlinie und Böschungsneigungen von 1 : 3 und 1 : 4 zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines max. 4 m breiten Fuß- und Radweges in wassergebundener Bauweise zulässig.

Die Freiflächen sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

### 1.7.7 ÖG 7 - Überschwemmungsgebiet / Fläche für den Hochwasserschutz

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Hochwasserschutz ist durch eine Profilierung des Geländes in Form einer teilweisen Abgrabung ein Ersatzretentionsraum mit einem Stauvolumen von mind. 5.200 m<sup>3</sup> zu schaffen.

Die Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen und dürfen maximal einmal pro Jahr gemäht werden. (s.a. nachrichtliche Übernahme 4.1).

### 1.8 Sonstige grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

#### 1.8.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

#### 1.8.2 Straßenbäume

Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen ist je 300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist das Pflanzbeet in einer Mindestgröße von 10 qm herzustellen.

#### Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Betula pendula	(Sandbirke)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea	(Grau-Weide)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus spinosa	(Schlehndorn)	Viburnum opulus	(Schneeball)

## 2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

### 2.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind ab einer Flächengröße über 25 m<sup>2</sup> flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Dies gilt nicht für die Teile der Dachflächen, die durch andere zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z.B. zur Energiegewinnung, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse).

### 2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie entlang der öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind an öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Grünflächen nur als lebende Hecke zulässig. Bäume und freiwachsende Hecken sind von der Regelung ausgenommen.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstraße maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeniveau.

### **2.3 Gartengestaltung**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 45 % des Baugrundstücks (entsprechend der GRZ von 0,3 + 50 % Überschreitung) nicht überschreitet.

### **2.4 Freileitungen**

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

### **2.5 Oberflächenentwässerung (WA\*)**

Im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA\*) ist das anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächennah zu versickern oder zu verrieseln.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Klimaschutz**

Zur sparsamen Nutzung der Energie und zur Vermeidung von dezentralen Gas-, Öl-, Kohle-, Koks- oder entsprechender CO<sub>2</sub>-intensiver und damit klimaschädlicher Heizungsanlagen werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen besondere Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäude gestellt (KfW 55).

### **3.2 Bodenfunde**

#### **Baudenkmal**

Westlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal "Hofanlage Löninger Straße 26". Bau- vorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen müssen sich entsprechend § 8 NDSchG in das Erscheinungsbild des Baudenkmals einfügen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

#### **Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3.3 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung, insbesondere die Arbeiten zur Baufeldfreimachung im Zuge der Erschließung des Baugebietes, dürfen nur außerhalb der Brutphase der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.



### 3.4 Versorgungsleitung

—◇—◇—◇— Wasserleitung DN 100 des OOWV (nicht eingemessen)  
Die Leitungstrasse darf nicht durch Hochbauten überbaut werden.

### 3.5 DIN 18920

Bei Erdarbeiten im Wurzelbereich von vorhandenem Altbaumbestand ist die DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau anzuwenden.

### 3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

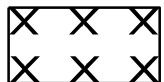
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

### 3.7 Sichtdreiecke



Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

### 3.8 Altablagerung



Auf den Flurstücken Nr. 90 und 91 der Flur 62, Gemarkung Essen befindet sich eine Altablagerung (Nr.: 453 006 4001 "Schützenstraße").

Die chemischen Untersuchungen ergaben keinen Hinweis auf Beeinträchtigungen des Plangebietes. Die ermittelte Grundwasserfließrichtung zeigt in südwestliche Richtung.

### 3.9 Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Von der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

### 3.10 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wohngebiet Löniger Straße / Am Schützenplatz" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35a "Steuerung Tierhaltung, Freihaltung des Außenbereichs", rechtskräftig seit dem 17.10.2016, außer Kraft.

## 4 Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Überschwemmungsgebiet



Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes sind Teil des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes "Nadamer Bach". In Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen und Verbote des § 78 WHG.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

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

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

Oldenburg, den .....

.....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

.....  
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 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 .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan Nr. 34 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

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

.....  
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet Löninger Straße / Am Schützenplatz" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 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

**Kartegrundlage:** Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Essen, Flur: 62

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**



© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach **(Az. P20007; Stand vom 08.05.2020)**.

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.

Cloppenburg, den .....

Siegel

**Dipl. Ing. Werner Timmen**  
**(Öffentl. best. Verm.-Ing.)**