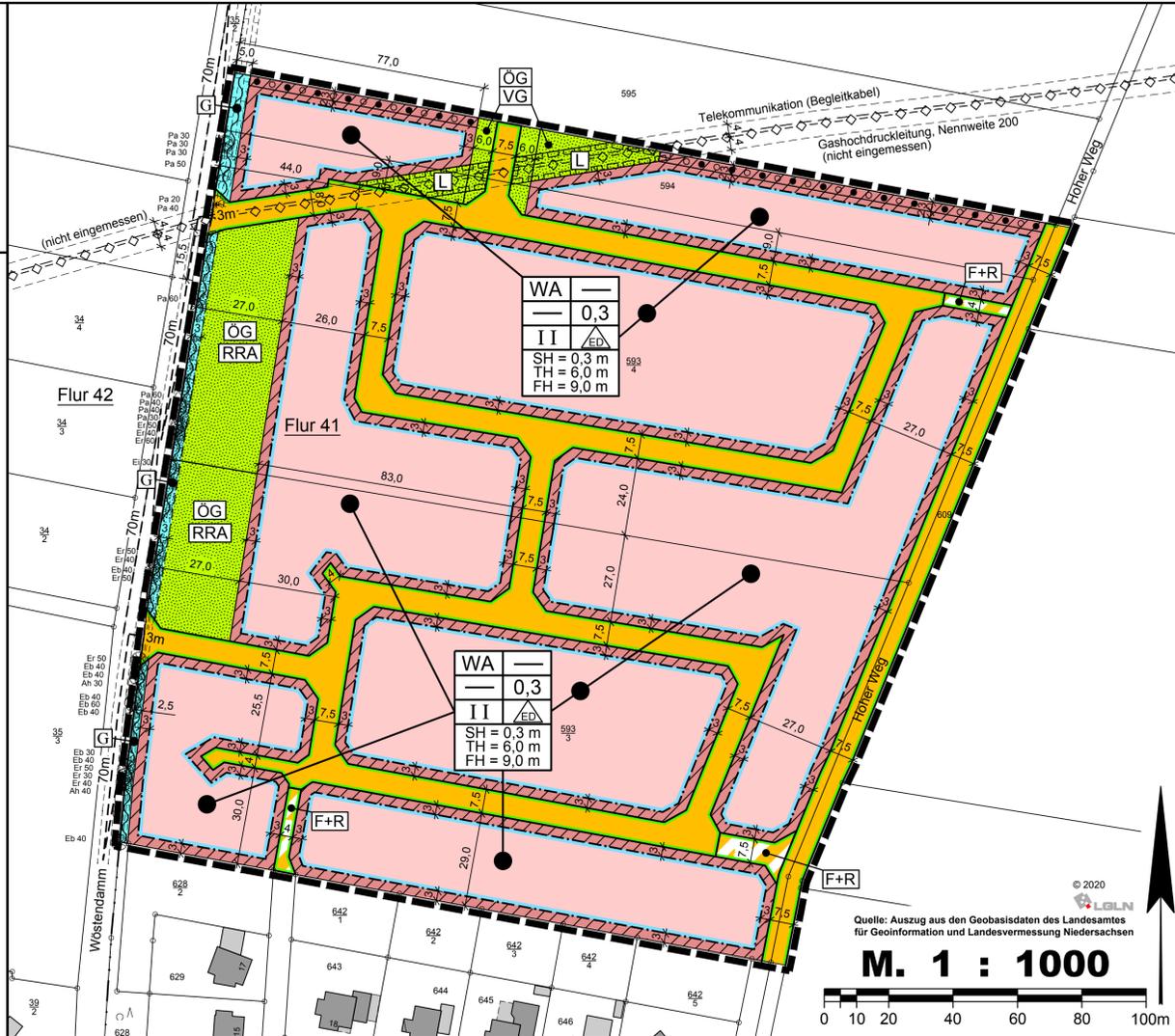


Füllschema der Nutzungsschablone:

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



1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (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 m² und für Doppelhausgrundstücke 300 m².

Je mindestens 300 m² 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.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden und Bodenversiegelungen ein Abstand von mindestens 1,0 m und zu öffentlichen Grünflächen von mindestens 2,0 m einzuhalten. Zäune als Grundstückseinfriedung sind jedoch entsprechend der textl. Fests. Nr. 2.2 zulässig.

1.3.1 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 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.

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

1.5.1 Öffentliche Grünfläche "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Freiflächen sind extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

1.5.2 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. Abgänge Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

Pflanzliste

Ainus glutinosa (Schwarzerle)	Prunus spinosa (Schlehdorn)
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)	

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind ab einer Flächengröße über 25 m² 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

Grundstückeinfriedungen 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 Geländeneiveau.

2.3 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsisches 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.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Für den südlichen Teil des Plangebietes wurde eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird eine solche Prospektion vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt.

Sollten bei den weiteren geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Holzkohlenansammlungen, 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.

3.2 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen und erforderliche Baumfällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.3 Versorgungsleitungen

- Erdgas Hochdruckleitung DN200
- Telekommunikationsleitung (Begleitkabel)

Entlang der Erdgas Hochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 4 m zur Achse zu beachten. Im Schutzstreifen dürfen weder tief wurzelnde Bäume noch Baulichkeiten errichtet werden. Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgas transportleitung bedürfen der Zustimmung und Einweisung des Leitungsträgers.

3.4 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.

3.5 Sichtdreiecke

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

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. 7 f "Wohngebiet Bevern, Wöstendamm / Im Garten", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 01.11.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 f "Wohngebiet Bevern, Wöstendamm / Im Garten" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 01.11.2021

L.S. gez. Kreßmann
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 11.10.2021

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 26.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 f und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 07.05.2021 bis 07.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 01.11.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 f 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

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan Nr. 7 f nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 01.11.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 05.11.2021 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 7 f "Wohngebiet Bevern, Wöstendamm / Im Garten" ist damit am 05.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 15.11.2021

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 f 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

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartegrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Essen, Flur: 41

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



© 2020, Landesamt für Geo- 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. P20010; Stand vom 12.11.2020**).

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 25.10.2021

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

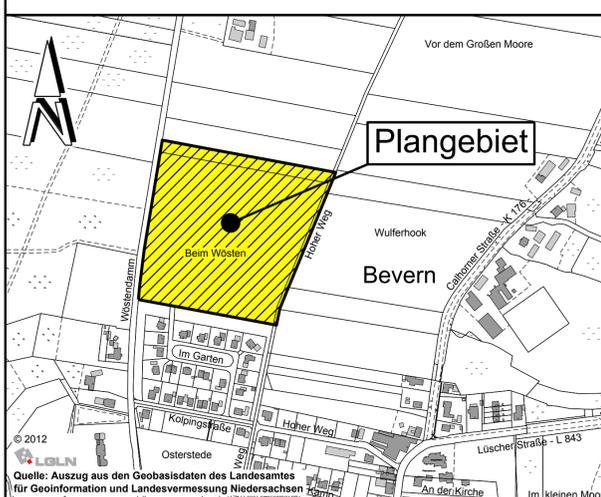
L.S. Seigel

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,3 GRZ Grundflächenzahl
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,3 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 6,0 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
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [F+R] = Fuß- und Radweg
- Grünflächen Zweckbestimmungen: [ÖG] = Öffentliche Grünflächen (ÖG), [RRA] = Regenwasserrückhalteanlage, [VG] = Verkehrsgrün
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: G = Straßenseitengraben
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 7 f
" Wohngebiet Bevern, Wöstendamm / Im Garten "

Mit örtlichen Bauvorschriften