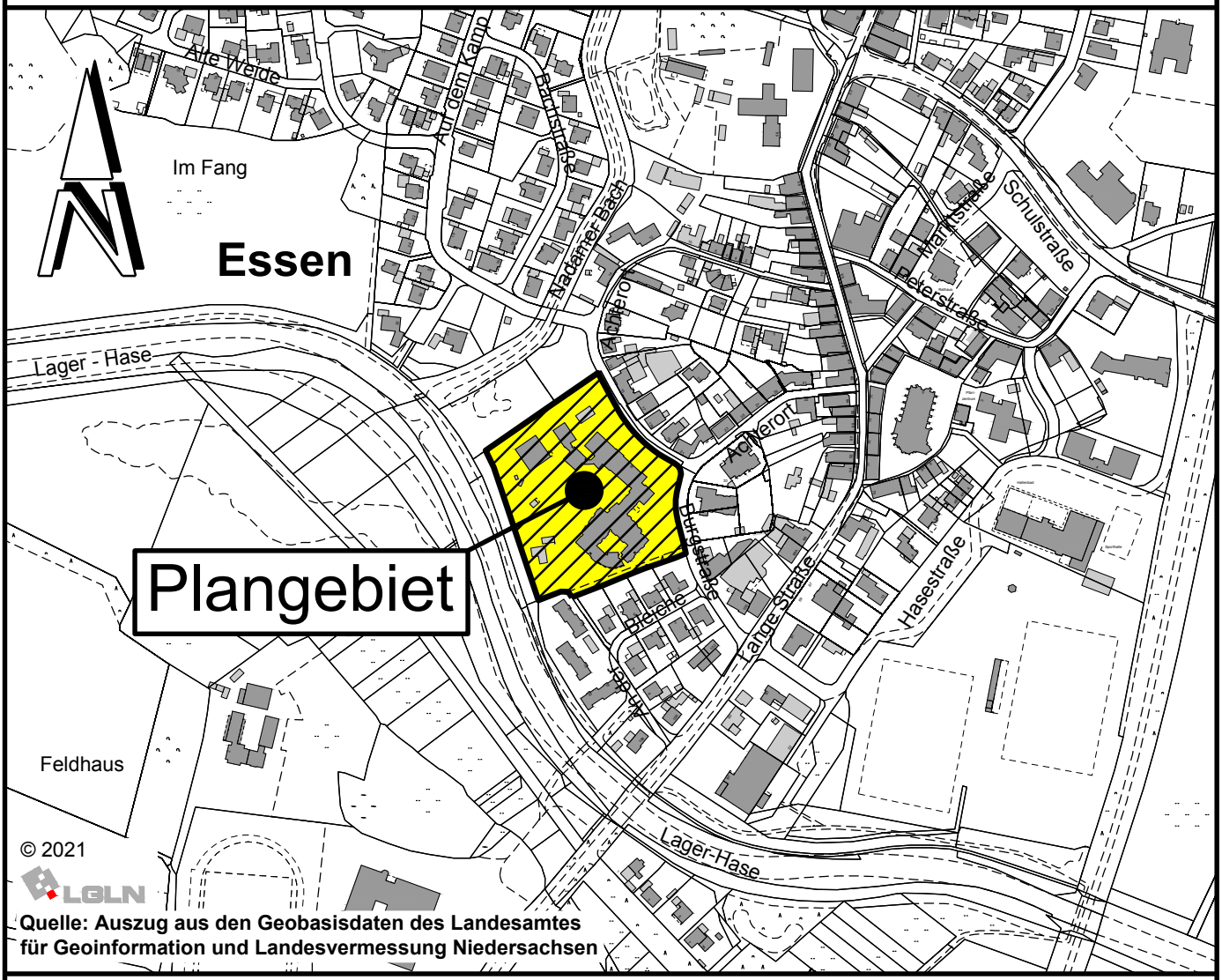
ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Stand:
Nov. 2023

Bebauungsplan Nr. 5

" Essen - Ortskern, südlicher Teil ",

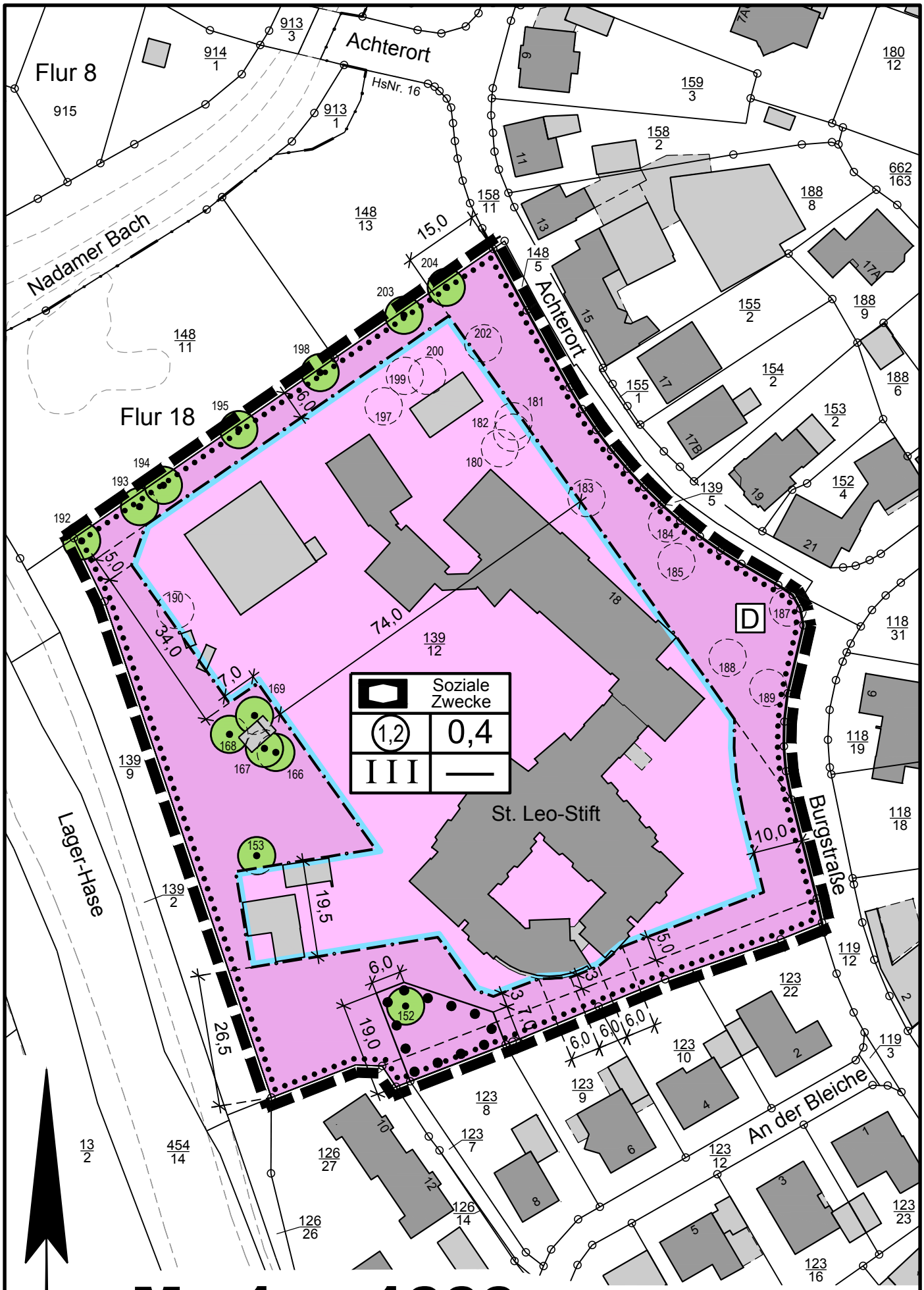
10. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

BP5-10Ae.DWG

HS



M. 1 : 1000

0 10 20 40 60 80 100m

© 2023 LGLN

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

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs-verordnung 2017

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Pflegeheim
- Wohnheim und Werkstätten für Suchtkranke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1,2	GFZ	Geschossflächenzahl
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I I I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenze

zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Abstand von bis zu 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.2 Grünordnerische Festsetzungen

1.2.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. In einem Abstand von 2 m zur festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

1.2.2 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei Abgang ist eine Neuanpflanzung mit einem standortgerechten, heimischen Laubbaum vorzunehmen. Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z. B. Kabelverlegearbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

Als Ersatz für 14 bisher zur Erhaltung festgesetzte Einzelbäume und für 10 bisher in der Planzeichnung festgesetzte neu zu pflanzende Einzelbäume sowie für die Reduzierung des südlichen Pflanzstreifens sind 29 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume der Pflanzliste, nach einem mit der Gemeinde schriftlich zu vereinbarenden Pflanzplan, zu pflanzen.

Pflanzliste für Einzelbäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)	Juglans regia	(Walnuss)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Aesculus hippocastanum	(Rosskastanie)	Quercus robur	(Stieleiche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Alte hochstämmige Obstbaumsorten	
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)		

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Essen - Ortskern, südlicher Teil" treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Essen - Ortskern, südlicher Teil", rechtkräftig seit dem 29.10.2002, außer Kraft.

Unabhängig davon bleibt die bisher zugeordnete Kompensationsmaßnahme (siehe Hinweis Nr. 2.2) bestehen.

Die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 bleiben, wie bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, nach wie vor außer Kraft.

2.2 Eingriffsregelung

Dem Bebauungsplan Nr. 5 - 3. Änderung wurden Kompensationsmaßnahmen außerhalb seines Geltungsbereichs zugeordnet Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese Maßnahmen auf folgender Fläche bleiben nach wie vor bestehen:

Gemarkung Essen, Flur 10, Flurstück 18/2 (tlw.), Teilfläche von 4.669 m²

Die externe Kompensationsmaßnahme wird durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch gesichert. Die Ersatzpflanzungen im Plangebiet werden durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

2.3 Bodenfunde

Im Geltungsbereich, insbesondere im östlichen Bereich, befindet sich untertägig vermutlich eine historische Burganlage. Ab einer Tiefe von 0,35 m bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung und im Vorfeld von Baumaßnahmen bzw. baubegleitend einer archäologischen Kontrolle.

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.

2.4 Erdarbeiten im Wurzelbereich (DIN 18920)

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

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Baudenkmal

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- "Lourdes-Grotte" am St. Leo-Stift

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Essen - Ortskern, südlicher Teil", 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Essen - Ortskern, südlicher Teil", 10. Änderung 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. 5, 10. Änd. und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, 10 Änd. und der Begründung wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Lengerich, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, 10. Änderung und der Begründung 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. 5, 10. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

.....
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Essen - Ortskern, südlicher Teil", 10. Änderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5, 10. Änderung 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: 18

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

LGLN

© 2023 , 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. P23017; Stand vom 12.09.2023**).
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.)