

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Mischgebiet
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

Arbeitnehmerwohnheim sind im Mischgebiet 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.

1.2 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).

1.3 Mindestgrundstücksgröße / Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet (MI) ist je 120 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Für ein Arbeitnehmerwohnheim mit bis zu 24 Schlafplätzen beträgt die Mindestgrundstücksgröße jeweils 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.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße 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).

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, 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 örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.2 zulässig.

1.5 Abweichende Bauweise (a1 bzw. a2)

Innerhalb der abweichenden Bauweise 1 (a1) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise 2 (a2) 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.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhe 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.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

a) Lärmschutzwand

Am Südrand des Plangebietes ist im gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand (Reflexionsverlust von mindestens 8 dB) mit einer Höhe von 2 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Geländehöhe im Plangebiet an der südlichen Plangebietsgrenze jeweils lotrecht zur Anlage.

b) Mischgebiet \* (MI\*)

Im Mischgebiet \* sind Aufenthaltsräume i. S. d. § 43 NBauO nur im Erdgeschoss zulässig.

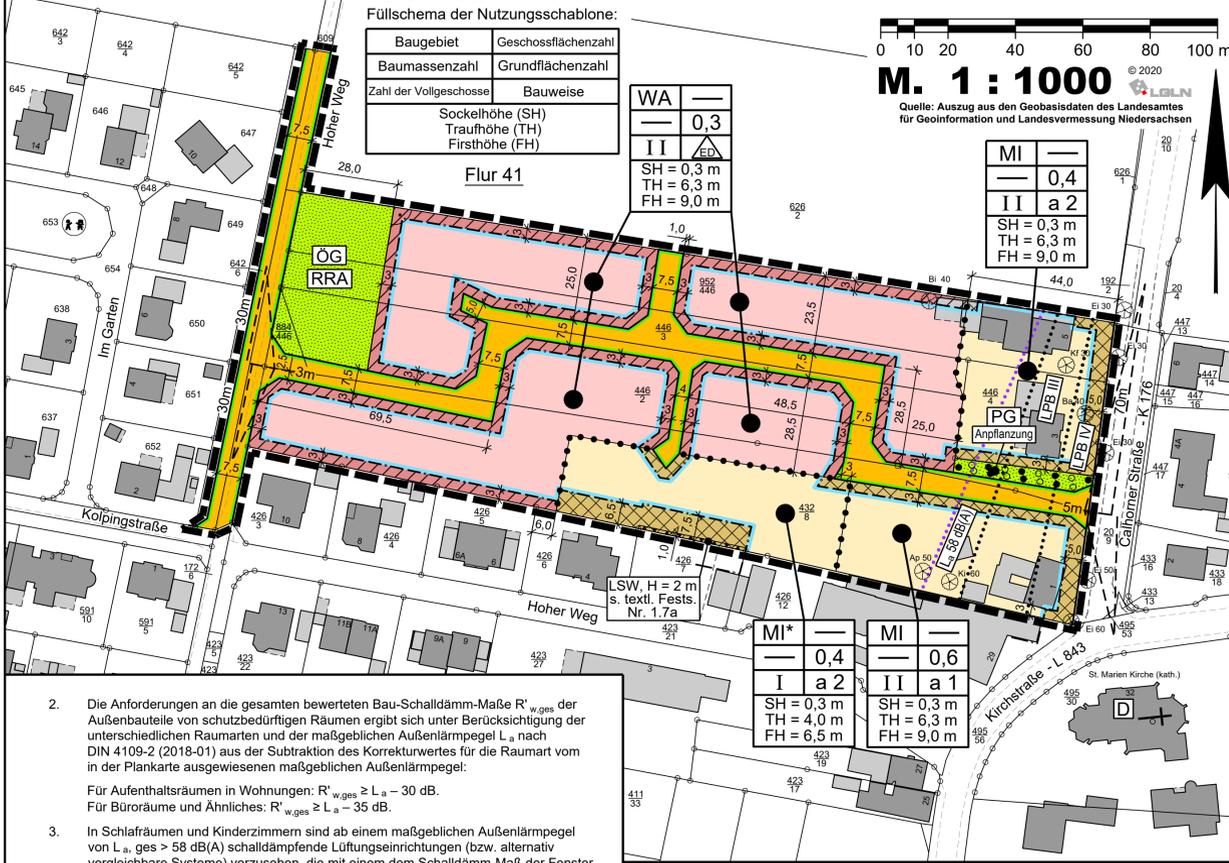
c) Passiver Schallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Im Plangebiet werden durch Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche Außenlärmpegel (L\_a) nach der DIN 4109 (Stand Januar 2018) von bis zu 60 dB(A) im zentralen südlichen Bereich und bis zu 67 dB(A) im östlichen Bereich erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Table with 3 columns: Maßgeblicher Außenlärmpegel L\_a in dB (A), Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R\_w,ges der Außenbauteile in dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches.

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 Raumform in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel:
Für Aufenthaltsräumen in Wohnungen: R' w,ges >= L\_a - 30 dB.
Für Büroräume und Ähnliches: R' w,ges >= L\_a - 35 dB.

- In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von L\_a, ges > 58 dB(A) schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdämpfungsmäßig ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

- 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. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde zu legen.

- 1.9.2 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. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Table with 3 columns: Pflanzliste, (Schwarzerle), Prunus spinosa (Schlehdom), (Sandbirke), Quercus robur (Stieleiche), (Hainbuche), Rhamnus frangula (Faulbaum), (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
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 Geländeneiveau.

- 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 jeweils zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ plus 50 % für Nebenanlagen) 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 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 g "Wohngebiet Bevern, Calhorne Straße / Hoher Weg", treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortsteil Bevern (Neuaufstellung)", rechtskräftig seit dem 12.09.1986 und des Bebauungsplanes 7 A "Bevern, nördlich Hoher Weg", rechtskräftig seit dem 21.06.1996, außer Kraft.

- 3.2 Bodenfunde
Das Plangebiet wird überwiegend von einem Plaggenesch überlagert. Vor Beginn der Erdarbeiten wird daher in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

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

- 3.4 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 sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

- 3.6 Zufahrten zur K 176
Soweit Zufahrten zur K 176 neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbausträger der K 176 zu beteiligen.

- 3.7 Verkehrssicherheit (K 176)
Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf der K 176 darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden (§ 16 NBauO).

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 g "Wohngebiet Bevern, Calhorne Straße / Hoher Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 02.02.2024
L.S. gez. i. V. Meyer
Bürgermeister
Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 g "Wohngebiet Bevern, Calhorne Straße / Hoher Weg" beschlossen.

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 18.12.2023
gez. i. A. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 12.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 g und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.08.2023 bis 28.09.2023 im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 02.02.2024
L.S. gez. i. V. Meyer
Bürgermeister
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 g und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Essen (Oldb.), den 02.02.2024
L.S. gez. i. V. Meyer
Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan Nr. 7 g nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 15.02.2024
L.S. gez. i. V. Meyer
Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 09.02.2024 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Essen (Oldb.), den
Bürgermeister
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 g sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

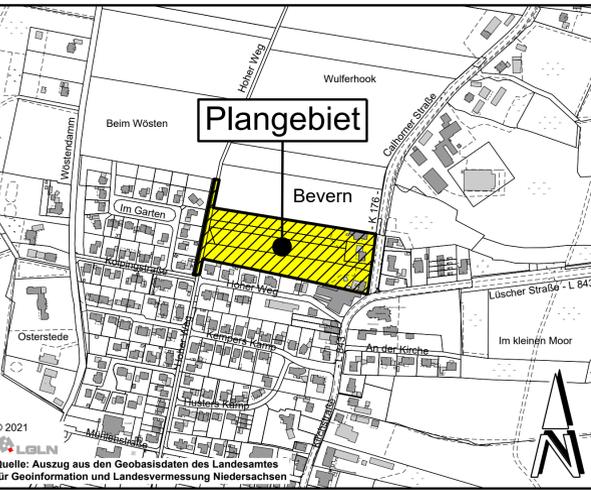
Planunterlage
Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Essen, Flur: 41
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und 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 26.01.2024
gez. Timmen
Dipl. Ing. Werner Timmen (Öffent. best. Verm.-Ing.)
L.S. Siegel

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNutzungsverordnung 2017
WA Allgemeines Wohngebiet
MI\* Mischgebiete
OG Öffentliche Grünfläche (ÖG)
RRA = Regenwasserrückhalteanlage
Anpflanzung
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH Oberkante der ersten Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Abweichende Bauweise (siehe Textl. Fests. 1.5)
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: "Anpflanzung"
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Lärmschutzwand (Höhe = 2 m, siehe Textl. Fests. 1.7a)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV)
maßgeblicher Außenlärmpegel L\_a, ges 58 dB(A)

Hinweis:
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 7 g
"Wohngebiet Bevern, Calhorne Straße / Hoher Weg "

Mit örtlichen Bauvorschriften