

Katasteramt Cloppenburg

1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 (alt) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 'Am Bahnhof', treten die Festsetzungen des am 29.05.1972 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 3 'Essen

Ortskern', nördlicher Teil, außer Kraft. 1.2 Mischgebiete (MI)

Mischgebiet 1 (MI 1): Im Mischgebiet 1 sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 (2) Nr. 8 BauNOV nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Mischgebiet 2 sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoß nicht zulässig. In den übrigen Geschossen sind o.g. Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5, 6 und

Im Mischgebiet 3 sind Wohngebäude sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO).

.3 Grundflächenzahl (GRZ) In WA-Gebieten mit einer zulässigen Zahl von höchstens einem Vollgeschoß ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die im § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) nicht zulässig.

In den WA-Gebieten mit einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen und in den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 50 von Hundert

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 (2) NBauO) handelt und Garagen, nicht zulässig.

1.5 Dachgeschoßausbau In den gekennzeichneten Bereichen (D) ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig, wenn es sich dabei um das oberste Geschoß unter einer geneigten Dachfläche handelt.

1.6 Nutzungseinschränkungen für mit Altlasten belastete Flächen A: Im Bereich der gekennzeichneten Fläche besteht eine Bodenverunreinigung durch Mineralöl. Eine gartherische Nutzung sowie die Entnahme von Grundwasser sind in die sem Bereich nicht zulässig. Die Fläche ist dauerhaft wasserundurchlassig zu versiegeln. Im Erdgeschoß sind Wohnungen nicht zulässig

B: Im Bereich der gekennzeichenten Fläche besteht eine erhebliche Bodenverunreinigung. Eine gärtnerische Nutzung in diesem Bereich ist nicht zulässig, solange der verunreinigte Boden nicht entsorgt bzw. ge-

Eine Bebauung ist in diesem Bereich nur zulässig, wenn der belastete Boden entsorgt oder gereinigt bzw. die Sicherungsmaßnahmen entsprechend des jeweiligen Ergebnisberichtes der Altlastenuntersuchung (Anlage 5 E' bzw. 5 F' der Begründung) durchgeführt sind.

1.7 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Bahnlinie zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Unterrichtsräumen so herzustellen, daß sie ein resultierendes Schalldämmaß (R'w, res. Mittelwert von Wand und Fenster nach DIN 4109 Teil 6, 1989) von 35 dB gewähr-

2. Gestalterische Festsetzungen (nach § 56 NBauO i.V.m. § 98 NBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d.h. als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt mindestens 30 Grad.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 qm. Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 gm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn mit den seitlichen Dachabschlüssen der Gesamteindruck eines geneigten Daches erhalten bleibt.

2.2 First- und Traufhöhe Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks (parallel zum First) und der Dachhaut zu verstehen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 8a BNatSchG)

3.1 Ausgleichsmaßnahmen Die festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in den entsprechenden Pflanzschemata angegebenen Arten zu verwenden. Alle natürlich abgängigen Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Unterbrechungen sind ausnahmsweise zur Herstellung einer Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von höchstens 5 m zulässig. Zu erhaltende Einzelbäume sind zu pflegen und bei natürlichem Abgang

durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden.

Die Neupflanzung kann an anderer Stelle des Grundstücks vorgenom-

3.3 Maßnahmen im Plangebiet A des Bebauungsplanes

Auf jedem neu zu bebauenden Grundstück ist im nicht überbaubaren Bereich auf der der Straße zugewandten Seite ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, Stammumfang 8 - 10 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen Als Grundstückseinfriedung sind nur lebende Hecken nach Pflanzliste

Zäune sind zulässig, wenn sie in die lebende Hecke integriert oder auf der grundstückszugewandten Seite der lebenden Hecke errichtet wer-Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein

hochstämmiger heimischer Laubbaum auf einem mindestens 8 gm

großen Pflanzbeet zu pflanzen. 3.4 Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

die Ersatzfläche (Plangebiet B) anzulegen und zu pflegen. derrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die private Grünfläche

lung von Natur und Landschaft sind nach den nebenstehenden Pfle-

gemåßnahmen für die einzelnen Teilbereiche (Plangebiet A) und für

Die Grundstücksränder zur Ladestraße hin sind ausschließlich als iebende Hecken (Pflanzliste II) zu gestalten. Die geschnittenen Hecken sind dauerhaft auf einer Höhe von ≤ 1,20 m zu

Zäune, soweit sie hier erforderlich werden, dürfen nur als offene, durchsichtige Zäune aufgestellt werden und sind in die Hecke zu integrieren, so daß sie von der Ladestraße her nicht erkennbar sind. Die Zäune sind ebenfalls auf einer Höhe von < 1,20 m zu beschränken

Die private Grünfläche wird ausschließlich als Rasen-, Wiesen- oder Sukzessionsfläche (natürliche Entwicklung) genutzt. Eine Nutzung als Ziergarten oder Nutzgarten ist nicht zulässig.

Gehölze können angepflanzt werden, dabei sind ausschließlich Gehölze der Pflanzschemata und Pflanzlisten zu verwenden. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

Das Ablagern von Bauschutt, Gartenabfällen oder Sand sowie eine Umnutzung in Form einer Aufforstung ist ebenfalls nicht zulässig.

Pflegemaßnahmen im Bereich des Spielplatzes Für den Flächenanteil, der für die Nutzung als Spielplatz nicht benötigt wird.

werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Vorhandene Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten.

derrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die öffentliche Grünflähe (OG 1)

Diese im heutigen Zustand versiegelte Fläche wird entsiegelt, mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt und extensiv gepflegt und unterhalten. Es wird auf die Einhaltung der erforderlichen Pflanzabstände zur Bahnlinie hingewiesen (s. Anlage der Begründung).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Am Bahnhof' bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.07.1989 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.04.1992 örtsüblich bekanntgemacht werden.

Essen (Oldb.), den 30.05.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Ing.-Büro H. ABELN. Wehmer Str. 3, 49757 Werlte, Tel.: (0.59.51) 8.28

Werlte, den 30.05.1995

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 12.12.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.1994 ortsüblich bekanntge-Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.01.1995 bis 09.02.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelege

Essen (Oldb.), den 30.05.1995



Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben-

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuß am 03.04.1995 in seiner Sitzung am 30.05.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begrün-

Essen (Oldb.), den 30.05.1995

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage - Az. 20 4.7-27 102 53006/3 unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch

kenntlich gemachten Teile - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht. Oldenburg, den 03.68. 1995 Bezirksregierung \

Der Rat der Gemeinde Essen, (Oldb.) ist den in der Verfügung des Landkreises cloppenburg vom (Az.: WHID) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntge-

macht. Essen (Oldb

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12/BauGB am 15.09.95 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.09. 95. rechtsverbindligh geworden.

Essen (Oldb.), den 15. SEP. 1995



Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB picht - geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den At. Sept. 1996

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauchgsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber/de/ Ge/neinde nicht - geltend gemacht worden. Gemeindedirektor

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die Grünfläche Ladestraße (ÖG 2, südlicher Teil)

Der vorhandene Abies nordmanniana-Bestand ist zu beseitigen. Vorhandene Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind auf der Fläche zu belassen Diese Fläche ist nach den angegebenen Pflanzschemata mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

- Zusätzlich zu dem geplanten Fußweg ist eine zweite Zuwegung zu den Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Grünfläche ÖG 2 bis zur Breite von 5,0 m

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die Ersatzfläche E

Es werden 75 hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

Die Fläche wird mit einer krautreichen Wiesenmischung eingesät. Die Krautschicht ist einmal im Jahr (Ende August/Anfang September) abschnittsweise zu mähen unter Abtransport des Mähgutes.

Wenigstens ein Teil der später überalterten und brüchigen Bäume sind wegen ihrer Bedeutung für holzbewohnende Insekten, höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

Eine Begiftung z.B. mit Pestiziden und eine Düngung ist nicht zulässig. Das Ablagern von Bauschutt, Gartenabfällen oder Sand sowie eine Umnutzung in Form einer Aufforstung, Bodenabbau, Ackernutzung oder Grünland-

nutzung und eine Beweidung ist ebenfalls nicht zulässig.

Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis

zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung, i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mischgebiete (Pkt. 1.2 textl. Festsetzungen, § 6 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (Pkt. 1.3 textl. Festsetzun-

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse, zwingend

ausnahmsweise zulässige Vollgeschosse im Dach (Pkt. 1.5 textl.

offene Bauweise Traufhöhe als Höchstmaß (Pkt. 2.2 Gestalterische Festsetzungen) Firsthöhe als Höchstmaß (Pkt. 2.2 Gestalterische Festsetzungen)

Baulinie, § 23 BauNVO

Baugrenze, § 23 BauNVO Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Pkt. 1.4 textl.

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonde-

rer Zweckbestimmung

/erkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg Öffentliche Parkplätze (Pkt. 3.3 Grünordnerische Festset-

öG öffentliche Grünfläche pG private Grünfläche (Pkt. 3.4 Grünordnerische Festsetzun-

Kinderspielplatz (Öffentliche Grünfläche) mit nutzbarer Spielfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. (Pkt. 3.4 Grünordnerische Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB (Pkt. 3.2 Grünordnerische Festsetzungen)

neu anzupflanzende Einzelbäume (Pflanzliste I) zu erhaltende, eingemessene Bäume

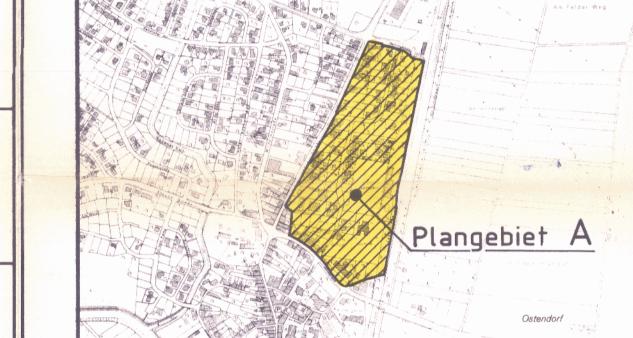
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Pkt. 1.7 textl. Festsetzung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) (Pkt. 1.6



Plangebiet B

Gemeinde Essen (Oldb.) Landkreis Cloppenburg

> Bebauungsplan Nr. 3 'Am Bahnhof'

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung