

**1. Textliche Festsetzungen für die Teilbereiche A, B und C :**

(gem. § 9 (1) BauGB/BauNVO 1990)

**1.1 Mischgebiet (MI 1 und MI 2):**  
Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 nicht zulässig.

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche, außer an der Longen Straße (B 68), zulässig.

**1.3 Höchstzulässige First- und Traufenhöhen (FH/TH):**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.

**1.4 Immissionsschutz:**  
Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Bahnhalle zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Unterrichtsräumen so herzustellen, dass sie ein resultierendes Schallmaß (R<sub>w</sub>, res. Mittelwert von Wand und Fenster nach DIN 4109, Teil 6, 1989) von 35 dB gewährleisten.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen:** (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

**1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:**  
Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen festgesetzte Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muß 10 % betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**1.5.2 Pflanzgebot:**  
Je 5 Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Je Baum ist mindestens ein unversiegeltes Pflanzbeet von 10 qm anzulegen.

**1.5.3 Festgesetzte Einzelbäume:**  
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume ist jede Bodenversiegelung zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzreueanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen, standortheimischen Baum vorzunehmen.

**1.5.4 Spielplatz:**  
In der öffentlichen Grünfläche "Spielplatz" sind mindestens 20 % der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muß 10 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**2. Örtliche Bauvorschrift (gem. § 56 NBauO):**

**2.1 Dachneigung:**  
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardrinne (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebenanlagen von weniger als 36 qm. Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 qm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mindestens 1,0 m hoch ist (senkrecht gemessen).

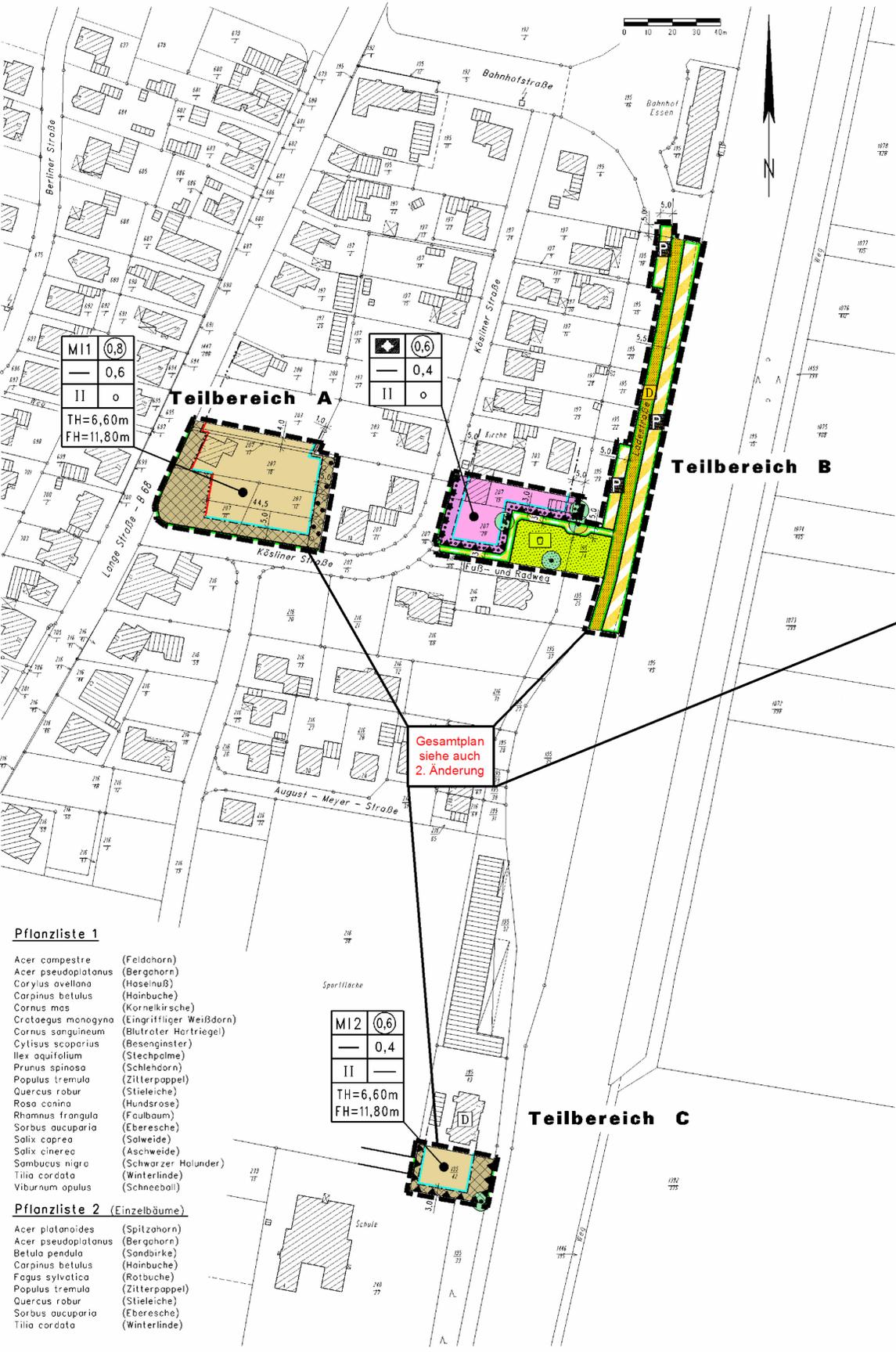
**3. Hinweise:**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof", 1. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof", rechtskräftig seit dem 15.09.1995, außer Kraft.

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

**4. Nachrichtliche Übernahme:**

**4.1 Baudenkmale:**  
Baudenkmal gemäß § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSCHG)



MI 1	0,8
II	o
TH=6,60m	
FH=11,80m	

MI 1	0,6
II	o
TH=6,60m	
FH=11,80m	

MI 2	0,6
II	—
TH=6,60m	
FH=11,80m	

**Pflanzliste 1**

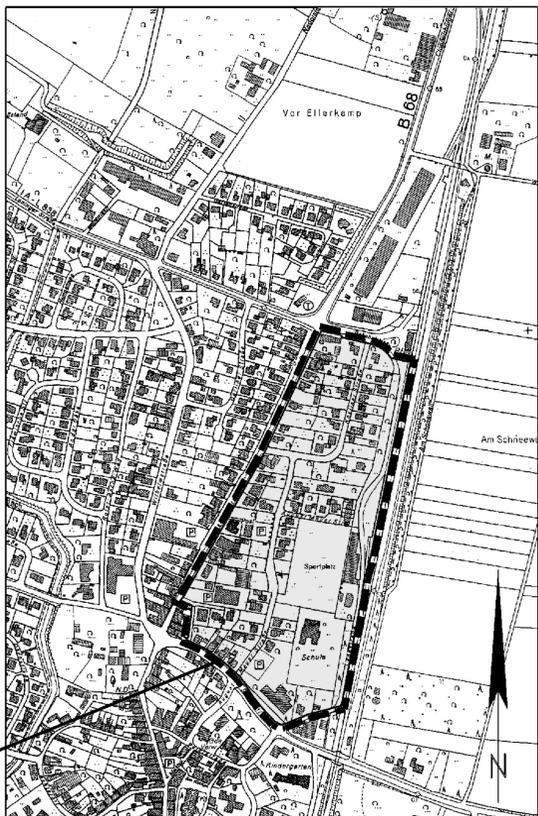
Acer compastre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Corylus avellana	(Haseinuß)
Corpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Cornus sanguineum	(Blutroter Hirtziegel)
Cytisus scoparius	(Besenginster)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Prunus spinosa	(Schlehendorn)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinerea	(Aschweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Viburnum opulus	(Schneeball)

**Pflanzliste 2 (Einzelbäume)**

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sondähorn)
Corpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Gesamplan siehe auch 2. Änderung

**Teilbereich D M. 1 : 5000**



**1. Textliche Festsetzungen für den Teilbereich D:**

(gem. § 9 (1) BauGB/BauNVO 1990)

**1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche, außer an der Schulstraße (L 843) und der Longen Straße (B 68), zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

**1.2 Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die privaten Grünflächen (pG):**

Zur weiteren Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke darf in der privaten Grünfläche (pG) pro Grundstück eine maximal 3 m breite Zufahrt angelegt werden. Diese Fläche darf nur so befestigt werden, dass ein Versickern des Oberflächenwassers auf dieser Fläche oder der übrigen Grünfläche erfolgt. Eine Ableitung des Oberflächenwassers ist unzulässig.

Undurchsichtige Zäune sind so in die Bepflanzung zu integrieren, dass zur Ladestraße ein mindestens einreihiger Pflanzstreifen den Zaun verdeckt. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Am Bahnhof", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 16.10.2000

gez. i.V. Hillen (S) gez. Kettmann  
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Bahnhof", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung vom 15.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 16.10.2000 (S) gez. Kettmann  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55

Oldenburg, den 16.10.2000 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 05.06.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.08.2000 bis 07.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 16.10.2000 (S) gez. Kettmann  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 05.06.2000 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nachträglich beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde vom 07.08.2000 bis 07.09.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 16.10.2000 (S) gez. Kettmann  
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 30.10.2000 in der Münsterländischen Tageszeitung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2000 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 30.10.2000 (S) gez. Kettmann  
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 nicht - geltend gemacht worden.

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

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.

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

**Kartengrundlage: Liegenschaftskarte**  
**Landkreis: Cloppenburg**  
**Gemeinde: Essen** **Flur: 19**  
**Gemarkung: Essen** **Maßstab: 1 : 1000**

Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 BauG, Nachstr. 1. Absatz) und ist ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Kreisgesetzes vom 27.10.1915 - Nachstr. § 13, § 18, geltend gemacht worden (§ 12 des Gesetzes vom 19.10.1989, Nr. 5/89 - S. 365).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.04.2000). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der Maßstäbe zu anderen Maßstäben ist unzulässig.

Angefertigt durch das Katasteramt Cloppenburg

Cloppenburg, den 24.10.2000 (S) gez. Dr. R. Brückner  
Ratspräsident

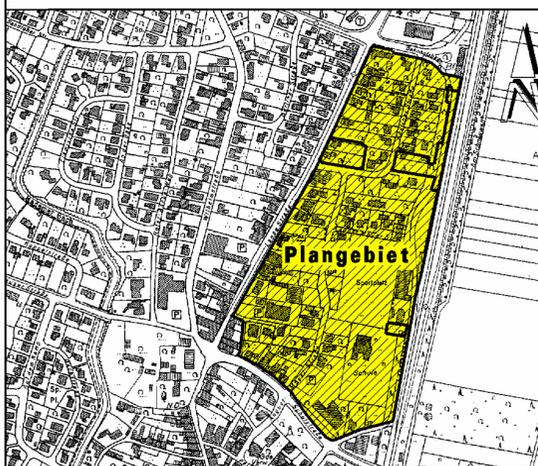
**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
	GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	o Offene Bauweise
	TH=6,60m maximale Traufhöhe
	FH=11,80m maximale Firsthöhe
	Baugrenze
	Baulinie
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Hier: Öffentliche Parkfläche
	Fuß- und Radweg
	Öffentliche Grünfläche
	Hier: Kinderspielplatz
	zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000**



Gemeinde Essen (Oldb.)  
Landkreis Cloppenburg

**Bebauungsplan Nr. 3**

**" Am Bahnhof "**

**1. Änderung**

mit örtlicher Bauvorschrift

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung