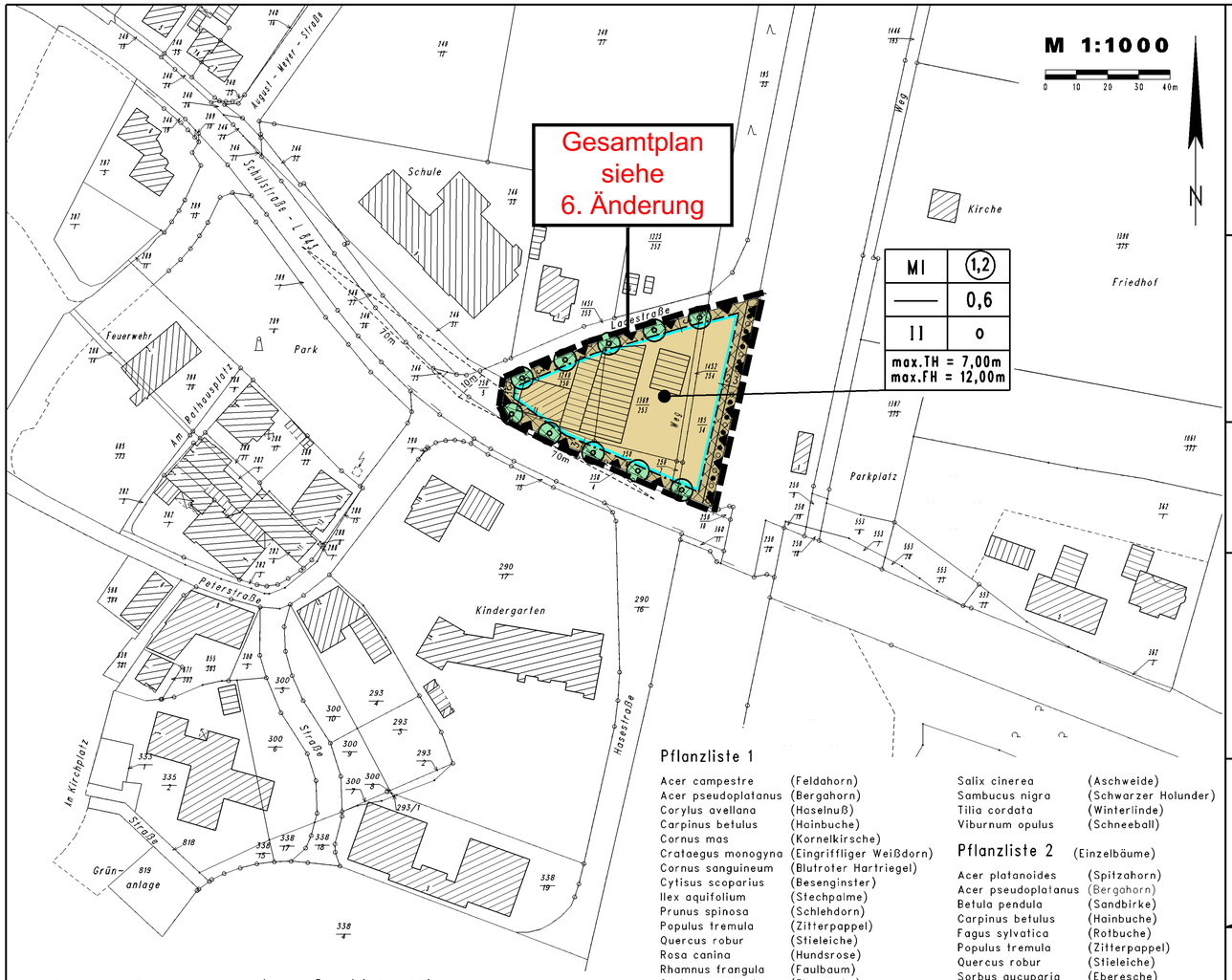


1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)

1.1 Mischgebiet:

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 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 i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
Offene Kleingaragen sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche, ausgenommen an der Schulstraße (L843), 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 Schulstraße (L 843) 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 Bahnlinie und der Schulstraße (L 843) zugewandten Außenbauteile in Wohnungen und Unterrichtsräumen so herzustellen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$, Mittelwert von Wand und Fenster nach DIN 4109 Teil 6, 1989) von 35 dB gewährleisten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

2.1 Dachneigung:

Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

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 qm können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mind. 2,00 m hoch ist (senkrecht gemessen).

2.2 Dachfarbe:

Als Dacheindeckung sind für die geneigten Dächer Ton- oder Betonsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

2.3 Fassadenmaterial:

Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen.
Auf mindestens 20 % der Außenwandfläche der Hauptgebäude sind durch Fenster und Türöffnungen oder verputzte Fassadenoberflächen in heller Farbe gliedernde Elemente einzufügen. Diese sollen eine Breite von mindestens 1,20 m und einen Abstand von maximal 10 m aufweisen.

Pflanzliste 1

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Cornus sanguineum	(Blutroter Hartriegel)
Cytisus scoparius	(Besenginster)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
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	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

3.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit den 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 Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3.2 Pflanzgebot für Einzelbäume auf Stellplatzflächen:

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

3.3 Pflanzgebot für Einzelbäume entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Schulstraße (L 843) und der Ladestraße sind entsprechend der Planzeichnung hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 2 mit einem Abstand von maximal 15 m in einem Pflanzbeet von mindestens 10 qm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

4. Hinweise

4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 "Essen-Ortskern, südlicher Teil", rechtsverbindlich seit dem 01.11.1996, außer Kraft.

4.2 Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

4.3 Sichtdreiecke:

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn frei zu halten (Bäume, Lichtsignalanlagen und Ähnliches können zugelassen werden).

Präambel

Auf Grund des § 1 (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.) diesen Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung "Essen-Ortskern, südlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 16.10.2000

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

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 06.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 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
Wehmer Straße 3, 49757 Werlte, Tel.: (05951) 95 10 12

Oldenburg, den 16.10.2000 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 05.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
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 (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..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 (1) BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (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

In der Münsterländischen Tageszeitung ist am 30.10.2000 bekannt gemacht worden, daß die Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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 (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 (1) Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht – geltend gemacht worden.

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

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

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl S.187)

Az.: L4-192/2000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.04.2000)
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.

Angefertigt durch das Katasteramt Cloppenburg

Cloppenburg, den 24.10.2000

(S) Amtssiegel

gez. Dr. R. Brückner
Verm. Direktor

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

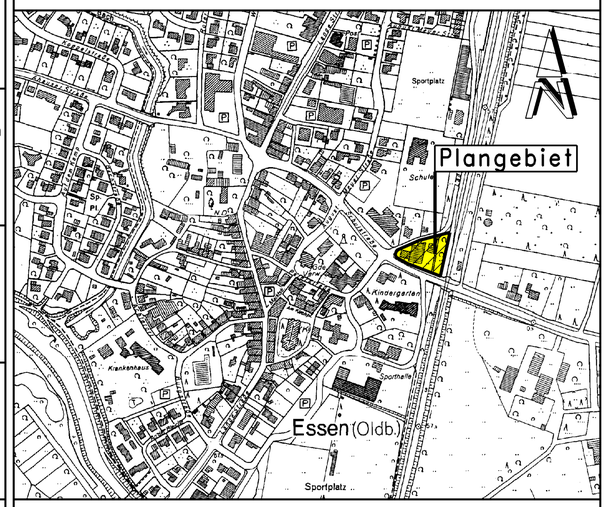
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

	MI	Mischgebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen (textl. Fests. 1.2)
(1,2)	GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,6	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o		offene Bauweise
max.TH=7,0m		maximale Traufhöhe als Höchstmaß
max.FH=12,0m		maximale Firsthöhe als Höchstmaß
		Baugrenze
		zu pflanzender Einzelbaum
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
		Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 5
2. Änderung
"Essen-Ortskern, südlicher Teil"

Mit örtlichen Bauvorschriften
Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung

BP5-2-Se.Pl HP