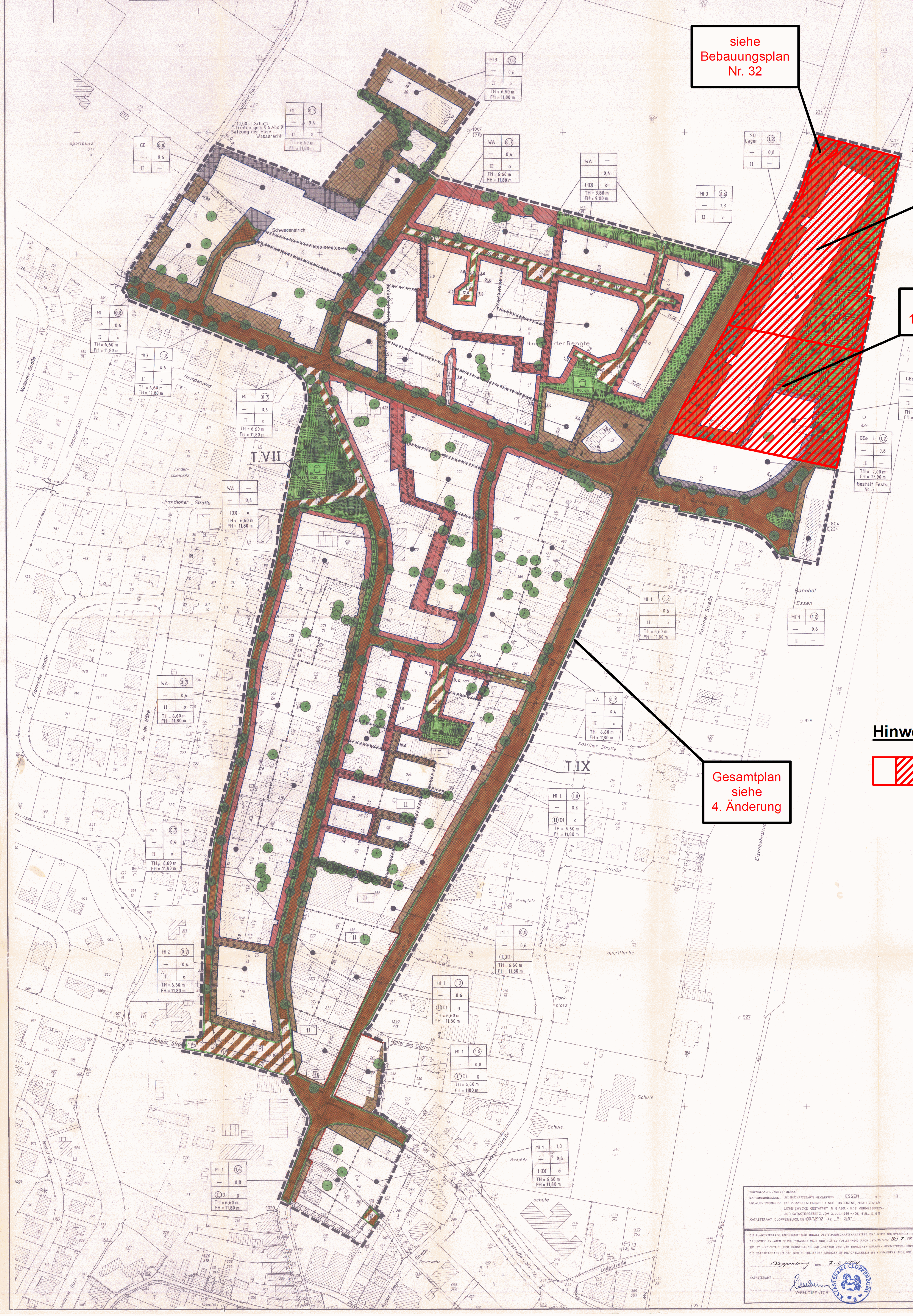
Plangebiet A



Hinweis:

Bereiche, in denen die vorliegenden Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. aufgehoben sind.
Die gültigen Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungs- bzw. Bebauungsplänen zu entnehmen.

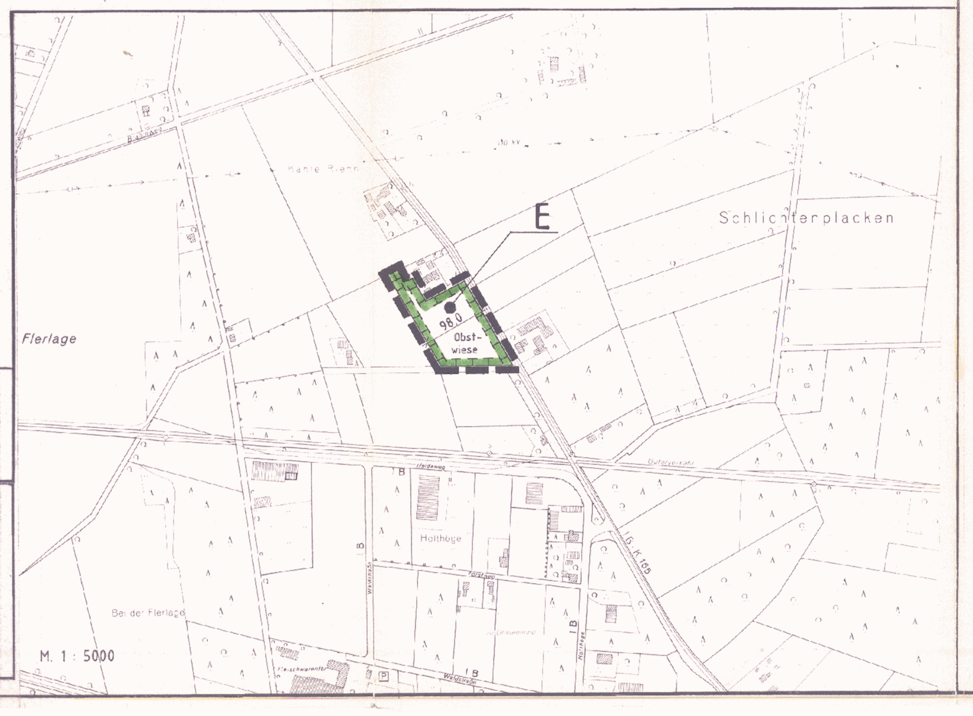
VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG ESSEN FLUR 19 MASSTAB 1:1000
ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 – NDS. GVBL. S. 187)
KATASTERAMT CLOPPENBURG, DEN 30.7.1992 AZ: P 2/92

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 30.7.1992).
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.

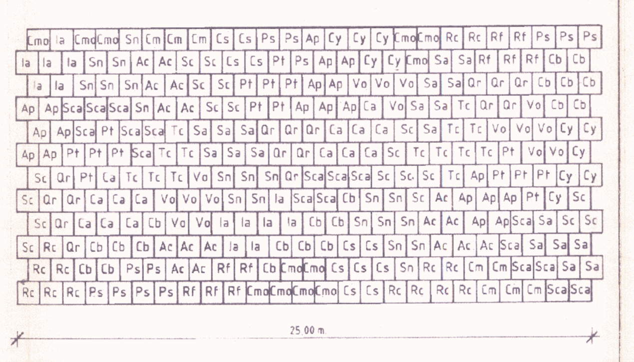
Cloppenburg, den 7.3.1994

KATASTERAMT
VERM. DIREKTOR

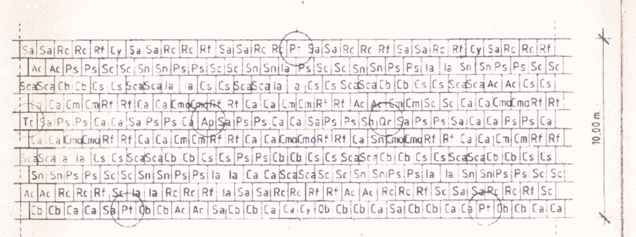
Plangebiet B



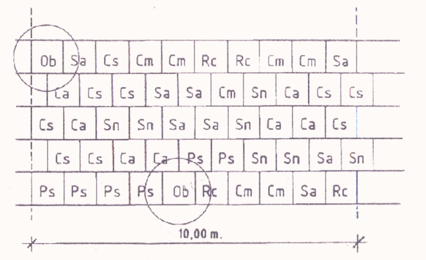
Pflanzschemata



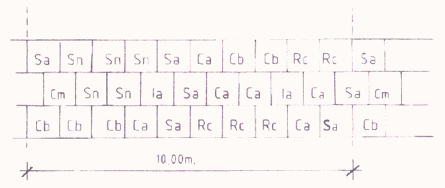
Pos.		botanischer Name	deutscher Name	Stck.
Ac	=	Acer campestre	Feldahorn	17
Ap	=	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20
Ca	=	Corylus avellana	Haselnuß	14
Cb	=	Carpinus betulus	Hainbuche	20
Cm	=	Cornus mas	Kornelkirsche	8
Cmo	=	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	12
Cs	=	Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel	11
Cy	=	Cytisus scoparius	Besenginster	11
Ia	=	Ilex aquifolium	Stechpalme	13
Ps	=	Prunus spinosa	Schlehdorn	12
Pt	=	Populus tremula	Zitterpappel	16
Qr	=	Quercus robur	Stieleiche	16
Rc	=	Rosa canina	Hundsrose	14
Rf	=	Rhamnus frangula	Faulbaum	10
Sa	=	Sorbus aucuparia	Eberesche	19
Sca	=	Salix caprea	Salweide	18
Sc	=	Salix cinerea	Aschweide	19
Sn	=	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20
Tc	=	Tilia cordata	Winterlinde	14
Vo	=	Viburnum opulus	Schneeball	16



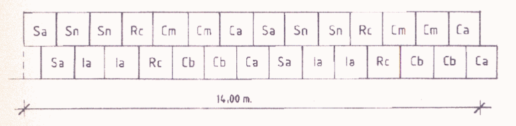
Pos.		botanischer Name	deutscher Name	Stck.
Ac	=	Acer campestre	Feldahorn	12
Ap	=	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1
Ca	=	Corylus avellana	Haselnuß	39
Cb	=	Carpinus betulus	Hainbuche	24
Cm	=	Cornus mas	Kornelkirsche	10
Cmo	=	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	10
Cs	=	Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel	19
Cy	=	Cytisus scoparius	Besenginster	3
Ia	=	Ilex aquifolium	Stechpalme	16
Ps	=	Prunus spinosa	Schlehdorn	32
Pt	=	Populus tremula	Zitterpappel	3
Qr	=	Quercus robur	Stieleiche	[illegible]
Rc	=	Rosa canina	Hundsrose	22
Rf	=	Rhamnus frangula	Faulbaum	29
Sa	=	Sorbus aucuparia	Eberesche	24
Sca	=	Salix caprea	Salweide	18
Sc	=	Salix cinerea	Aschweide	18
Sn	=	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	18
Tc	=	Tilia cordata	Winterlinde	1



Pos.		botanischer Name	deutscher Name	Stck.
Ca	=	Corylus avellana	Haselnuß	7
Cm	=	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	7
Cs	=	Cornus sanguineum	Blutroter Hartriegel	9
Rc	=	Rosa canina	Hundsrose	4
Sa	=	Sorbus aucuparia	Eberesche	8
Sn	=	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	7
Ps	=	Prunus spinosa	Schlehe	6
Ob	=	hochstämmiger Obstbaum		2



Pos.		botanischer Name	deutscher Name	Stck.
Ca	=	Corylus avellana	Haselnuß	6
Cb	=	Carpinus betulus	Hainbuche	5
Cm	=	Cornus mas	Kornelkirsche	1
Ia	=	Ilex aquifolium	Stechpalme	2
Rc	=	Rosa canina	Hundsrose	5
Sa	=	Sorbus aucuparia	Eberesche	5
Sn	=	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6



Pos.		botanischer Name	deutscher Name	Stck.
Ca	=	Corylus avellana	Haselnuß	4
Cb	=	Carpinus betulus	Hainbuche	4
Cm	=	Cornus mas	Kornelkirsche	4
Ia	=	Ilex aquifolium	Stechpalme	4
Rc	=	Rosa canina	Hundsrose	4
Sa	=	Sorbus aucuparia	Eberesche	4
Sn	=	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	4

13. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 (alt)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 a 'Essen – Ortskern, nördlicher Teil', treten die Festsetzungen des am 25.03.1968 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 5 'Essen – Ortskern', nördlicher Teil, rechtskräftig am 20.04.1968, außer Kraft.

14. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab dient die zulässige Grundfläche in Verbindung mit der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die gesamten Maßnahmen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den festgesetzten Teilbereichen der Baugebiete entsprechend ihrem Kompensationsdefizit nach folgenden Werteinheiten anteilig zugeordnet.

Teilbereich I	(laut Bestandsplan)	0,10 WE
Teilbereich II	(laut Bestandsplan)	0,11 WE
Teilbereich III	(laut Bestandsplan)	kein Defizit
Teilbereich IV	(laut Bestandsplan)	0,29 WE
Teilbereich V	(laut Bestandsplan)	0,12 WE
Teilbereich VI	(laut Bestandsplan)	0,42 WE
Teilbereich VII	(laut Bestandsplan)	kein Defizit
Teilbereich VIII	(laut Bestandsplan)	0,11 WE
Teilbereich IX	(laut Bestandsplan)	0,10 WE
Teilbereich X	(laut Bestandsplan)	kein Defizit
Teilbereich XI	(laut Bestandsplan)	kein Defizit
Teilbereich XII	(laut Bestandsplan)	0,06 WE
Teilbereich XIII	(laut Bestandsplan)	0,07 WE
Insgesamt Kompensationsdefizit		1,38 WE

Die Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Teilbereichen der Baugebiete werden den jeweiligen Teilbereichen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab dient hier die zulässige Grundfläche.

Pflanzliste I (Einzelbäume)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Betula pendula	(Sandbirke)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Rotdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Juglans regia	(Walnuß)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Pflanzliste II (Heckenpflanzung)

geschnittene Hecken:

– Acer campestre	(Feldahorn)
– Carpinus betulus	(Hainbuche)
– Crataegus monogyna	(Weißdorn)
– Ligustrum ovalifolium	(Wintergrüner Liguster)
– Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)

freiwachsende Blütenhecke:

– Deutzia in Sorten	(Deutzie)
– Forsythia in Sorten	(Goldglöckchen)
– Ilex aquifolium	(Stechpalme)
– Philadelphus in Sorten	(Falscher Jasmin)
– Ribes sanguineum in Sorten	(Blut-Johannisbeere)
– Spiraea in Sorten	(Spierstrauch)
– Syringa vulgaris in Sorten	(Flieder)
– Viburnum in Sorten	(Schneeball)
– Weigela-Hybriden in Sorten	(Weigelie)

Pflegemaßnahmen für den Brink (Teilbereich VII) T.VII

- Die Krautschicht ist extensiv zu pflegen, d.h. sie wird abschnittsweise einmal im Jahr (Ende August/Anfang September) gemäht unter Abtransport des Mähgutes.
- Um eine nachhaltige Sicherung des Bestandes zu gewährleisten, werden Stieleichen (Quercus robur) und Rotbuchen (Fagus sylvatica) als Jungpflanzen angepflanzt.
- Eine Düngung und ein Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Das Ablagern von Bauschutt, Gartenabfällen oder Sand sowie eine Umnutzung in Form einer Aufforstung, Bodenabbau, Ackernutzung oder Grünlandnutzung und eine Beweidung ist ebenfalls nicht zulässig.

Pflegemaßnahmen für den Gehölzbestand (Teilbereich VI) T.VI

- Die heutige Struktur des Bestandes ist zu erhalten, eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig.
- Abgängige oder geschlagene Bäume sind durch Laubgehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu ersetzen.
- Ein Anteil an Totholz und überalterten und brüchigen Bäumen ist wegen ihrer Bedeutung für holzbewohnende Insekten, höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse zu erhalten.
- Eine Düngung und ein Pestizideinsatz sind unzulässig.
- Das Ablagern von Bauschutt, Gartenabfällen oder Sand sowie eine Umnutzung in Form einer Aufforstung, Bodenabbau, Ackernutzung oder Grünlandnutzung und eine Beweidung ist ebenfalls nicht zulässig.

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für Obstwiese (Teilbereich IX) T.IX

- Es werden 8 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 Grünlandnutzung und eine Beweidung ist ebenfalls nicht zulässig.

Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die Ersatzfläche E

- Es werden 130 hochstämmige Obstbäume und 10 Walnußbäume (Juglans regia) 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 Grünlandnutzung und eine Beweidung ist ebenfalls nicht zulässig.

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

1. **Dächer**

Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d.h. als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszuführen. Unterbrechungen der Dachfläche durch Gauben oder Dacheinschnitte sind höchstens auf der Hälfte ihrer Gesamtdachfläche zulässig. Gauben oder Dacheinschnitte müssen zu den Dachrändern, Grad- oder Kehllinien einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten. Die Dachneigung beträgt mindestens 30 Grad. Die höchstzulässige First- und Traufhöhe ergibt sich aus der Planzeichnung.

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 mit den seitlichen Dachabschlüssen der Gesamteindruck eines geneigten Daches erhalten bleibt.

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. **Besondere Festsetzungen für das GE-Gebiet Bahnhofstraße**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, nördlich der Bahnhofstraße werden folgende besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt.

- Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind ausschließlich Dachpfannen in roter Farbe zulässig.
- Als Fassadenoberfläche ist ausschließlich rotes Ziegelsichtmauerwerk zulässig.
- Der Anteil der Wandöffnungen (Fenster/Zugänge) an der zur Bahnhofstraße bzw. zur B 68 gerichteten Fassadenfläche muß mindestens 25 % und darf höchstens 60 % in jedem Geschoß betragen. Wandöffnungen müssen in der Ansicht quadratische oder rechteckig stehende Proportionen aufweisen.

HINWEISE:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind, § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978. Eventuelle Funde sind unverzüglich dem Landkreis Cloppenburg als Untere Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeindeverwaltung 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 (§ 14 (2) Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

1. **GEe**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. **Sondergebiet Lager**

Das Sondergebiet Lager dient der Lagerung von Gütern, deren Aufbewahrung im öffentlichen Interesse liegt. Zulässig sind Lagergebäude für die Lagerung von Gütern in geschlossenen Räumen sowie diesem Zweck dienende Nebenanlagen.

3. **MI 1**

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind, im Erdgeschoß nicht zulässig. In den übrigen Geschossen sind o.g. Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. In den durch Wohnen geprägten Teilen des MI-Gebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO).

4. **MI 2**

Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind nach den Bestimmungen von Nr. 3 (MI 1) nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO).

5. **MI 3**

Im Mischgebiet 3 (MI 3) sind sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Neben den anderen zulässigen Nutzungen ist weiterhin je Gewerbebetrieb eine Betriebswohnung zulässig.

6. **Grundflächenzahl (GRZ)**

In WA-Gebieten mit einer zulässigen Zahl von höchstens einem Vollgeschoß ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche der im § 19 (4) Pkt. 1, 2 und 3 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 gem. § 19 (4) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, wobei folgende Festsetzungen zu beachten sind:

- Wird die Überschreitung durch notwendige Stellplätze und deren Zufahrten verursacht, sind diese so herzustellen, daß ein Einsickern des Oberflächenwassers in den Boden auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbefestigten Seitenbereich gewährleistet.
- Wird die Überschreitung durch Garagen und/oder Nebenanlagen verursacht, sind die Dachflächen der Garagen und/oder Nebenanlagen mit einer mindestens 10 cm starken Vegetationsschicht zu versehen und zu begrünen.

7. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, wenn es sich nicht um notwendige Stellplätze handelt.

8. **Anpflanzungen**

Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in den entsprechenden Pflanzschemata angegebenen Arten zu verwenden. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Im Bereich der vorhandenen Anpflanzungen sind alle natürlich abgängigen Bäume und Sträucher durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Unterbrechungen sind ausnahmsweise nur zulässig für notwendige Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von höchstens 5 m zulässig. Die auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Anpflanzungen dienen als Ausgleich für den durch eine Bebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Zu erhaltende Einzelbäume sind zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
Die Neupflanzung kann an anderer Stelle des Grundstücks vorgenommen werden.

9. **Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, parallel zur Wilhelmstraße, wird die westliche Baumreihe durch Anpflanzungen von hochstämmigen Linden oder Ahorn ergänzt. Der Pflanzabstand beträgt 10 bis 15 m. Für Grundstückszufahrten und -zugänge sind Unterbrechungen der Grünfläche bis zu 5 m je Baugrundstück zulässig.

10.1 **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 Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach den nebenstehenden Pflegemaßnahmen für die einzelnen Teilbereiche und für die Ersatzfläche (Plangebiet B) anzulegen und zu pflegen.

10.2 **Maßnahmen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

- Auf jedem neu zu bebauenden Grundstück ist im nicht überbaubaren Bereich auf der der Straße zugewandten Seite ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, StU 8 – 10 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
- Als Grundstückseinfriedung sind nur lebende Hecken nach Pflanzliste anzupflanzen.
Zäune sind zulässig, wenn sie in die lebende Hecke integriert oder auf der grundstückszugewandten Seite der lebenden Hecke errichtet werden.
- Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum auf einem mindestens 8 qm großen Pflanzbeet zu pflanzen.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist bei Neubauten auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

11. **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. Bei einer Höchstgrenze von einem Vollgeschoß im Dach eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,7.

12. **Vorkehrungen zum Lärmschutz**

In dem als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereich des WA-Gebietes sind im Dachgeschoß Aufenthaltsräume nur zulässig, soweit ihre Fensteröffnungen nach Westen ausgerichtet sind. Am östlichen Rand dieser Fläche wird eine 4 m hohe Lärmschutzeinrichtung erstellt mit je einem auf 3 m abfallenden Flügel am nördlichen und südlichen Rand.

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 Bebauungsplan(es) Nr. 5a 'Essen – Ortskern nördl. Teil' bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 07.03.1994

Ratsvorsitzender — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 21.09.1981 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen (Oldb.), den 07.03.1994 — Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Ing.-Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3, 49757 Werlte, Tel.: 05951 / 828

Werlte, den 07.03.1994

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 02.11.1993 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 02.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.12.1993 bis 13.01.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 07.03.1994 — 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 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 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 Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuß am 15.02.1994, in seiner Sitzung am 07.03.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 07.03.1994 — Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom 04.05.1994 Az.: 204.7-21102 53006/5a
– unter Erteilung von Auflagen/Maßgaben – keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Oldenburg, den 25.05.1994 Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage

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

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

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 24.06.94 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.06.94 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 24.06.94 — 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 26.06.95 — 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 26.06.2001 — Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MI 1 – 3	Mischgebiet (Pkt. 3 bzw. 4 oder 5 textl. Festsetzungen, § 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (Pkt. 1 textl. Festsetzung, § 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete, hier: Lager (Pkt. 2 textl. Festsetzung) (§ 11 BauNVO)
(0,6) GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
0,4 GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (Pkt. 6 textl. Festsetzungen)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
(D)	ausnahmsweise zulässige Vollgeschosse im Dach (Pkt. 11 textl. Festsetzungen)
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (Pkt. 2 gestalterische Festsetzungen)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (Pkt. 2 gestalterische Festsetzungen)
	Baulinie
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Pkt. 7 textl. Festsetzungen)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich
F	Rad- und Fußweg
P	öffentliche Parkfläche (Pkt. 10 textl. Festsetzungen)
	Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Grünfläche (Pkt. 9 textl. Festsetzungen)
1500 qm	Kinderspielplatz, nutzbare Spielfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB (Pkt. 8 textl. Festsetzungen)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	zu erhaltene eingemessene Bäume
	neu anzupflanzende Bäume
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwall (Pkt. 12 textl. Festsetzungen)
	Abgrenzung der Teilbereiche für die Zuordnung der Ersatzmaßnahme
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

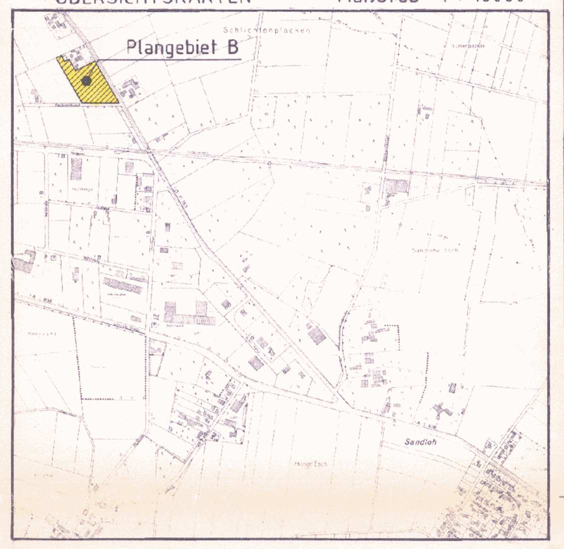
NACHRICHTILICHE ÜBERNAHME (Gem. § 9 Abs. 6 BauGB):

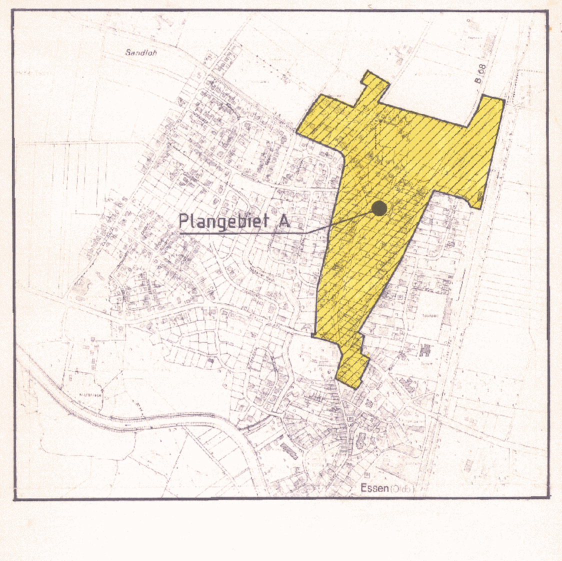
D	Umgrenzung (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
HW	Flächen für Hochwasserschutzmaßnahmen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
TH = maximale Traufhöhe FH = maximale Firsthöhe	
Teilbereich mit besonderen gestalterischen Festsetzungen	

ÜBERSICHTSKARTEN Maßstab 1 : 10000





GEMEINDE ESSEN (Oldb)

BEBAUUNGSPLAN NR. 5a

Essen-Ortskern nördl. Teil

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der 1., 4. und 5. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 32