

## **Bebauungsplan Nr. 7c**

### **„Bevern – Osterstede“**

#### **1. Änderung**

**Mit örtlicher Bauvorschrift**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

### **Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c "Bevern - Osterstede", bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und den Planauszügen als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

gez. Kettmann  
Bürgermeister

(S)

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1 Geltungsbereich

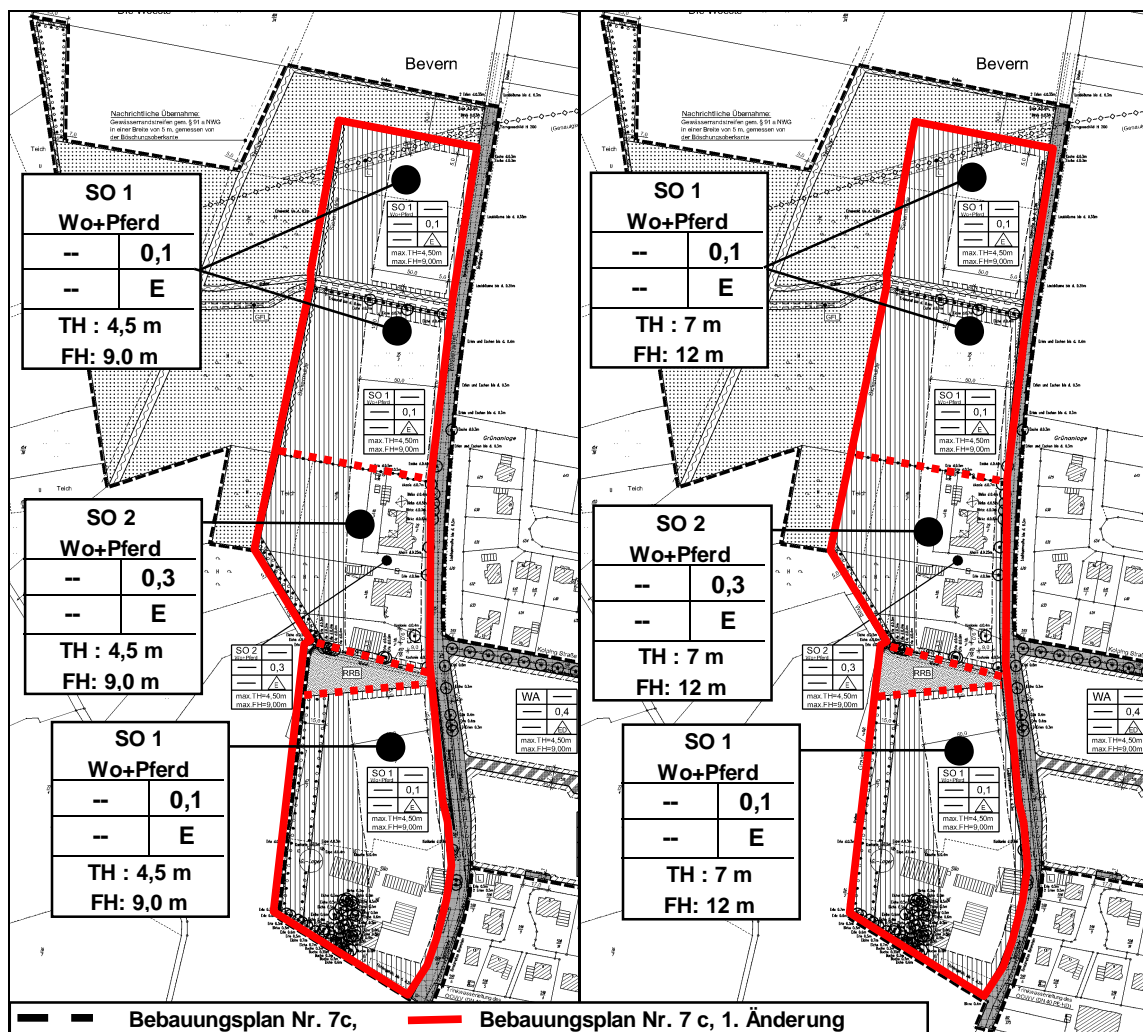
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c „Bevern-Osterstede“ umfasst den Bereich des SO 1 und SO 2 im westlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7c, rechtskräftig seit dem 04.11.2005, zwischen der Straße „Wöstendamm“ im Osten und Waldflächen im Nordwesten.

Die Lage des Geltungsbereiches geht aus dem nachfolgenden Planauszug des ursprünglichen Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 5.000 hervor.

Planauszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 7 c im Maßstab 1: 5.000

Bisher bestehende Festsetzungen  
B.-Plan Nr. 7c

Festsetzungen  
B.-Plan Nr. 7c, 1. Änderung



## § 2 Höchstzulässige First- und Traufenhöhen (FH/TH)

Die in der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 c für die Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden aufgehoben. Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m neu festgesetzt.

Die Festsetzung Nr. 1.7 des ursprünglichen Bebauungsplanes wird aufgehoben und durch folgende Festsetzung ersetzt:

*„Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.  
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.“*

### **§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung Nr. 1.6 des ursprünglichen Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

*„In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Überschreitung der westlichen Baugrenze durch Gebäude, die der Pferdehaltung und dem Pferdesport dienen, zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.“*

Von Anpflanzungen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.6 mit Gebäuden ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

### **§ 4 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung Nr. 1.5 des ursprünglichen Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

*„Im Sondergebiet SO 1 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen, die der Pferdehaltung und dem Pferdesport dienen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,15 zulässig. (Hinweis: Die darüber hinaus zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO bleibt dabei im SO 1 bestehen).“*

### **§ 5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 c „Bevern-Osterstede“ verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung Essen, Flur 28, Flurstück Nr. 140 (tlw.): 1.067 qm.

### **§ 6 Dachneigung**

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes zu erforderlichen Dachneigungen wird für den Bereich des SO 1 und SO 2 durch folgende Formulierung ergänzt:

*„Abweichend von Satz 1 und 2 sind die Hauptdächer im Sondergebiet SO 1 und SO 2 als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 °auszuführen.“*

### **§ 7 Übrige Festsetzungen und Hinweise**

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 7c „Bevern-Osterstede“ bleiben unberührt.

### **Hinweis**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg gemeldet werden.

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg Tel.: 0441-593655 / FAX: 0441-591383

Oldenburg, den 07.07.2008

gez. Gieselmann

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 25.02.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c „Bevern-Osterstede“ beschlossen.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

(S)

gez. Kettmann  
Bürgermeister

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 25.02.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 Abs.3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c und der Begründung haben vom 31.03.2008 bis 30.04.2008 gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

(S)

gez. Kettmann  
Bürgermeister

---

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 07.07.2008

(S)

gez. Kettmann  
Bürgermeister

---

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 25.07.2008 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c ist damit am 25.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 25.07.2008

(S)

gez. Kettmann  
Bürgermeister

---

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7c sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den

Bürgermeister