

1. Textliche Festsetzungen: (gem. § 9 (1) BauGB/BauNVO 1990)

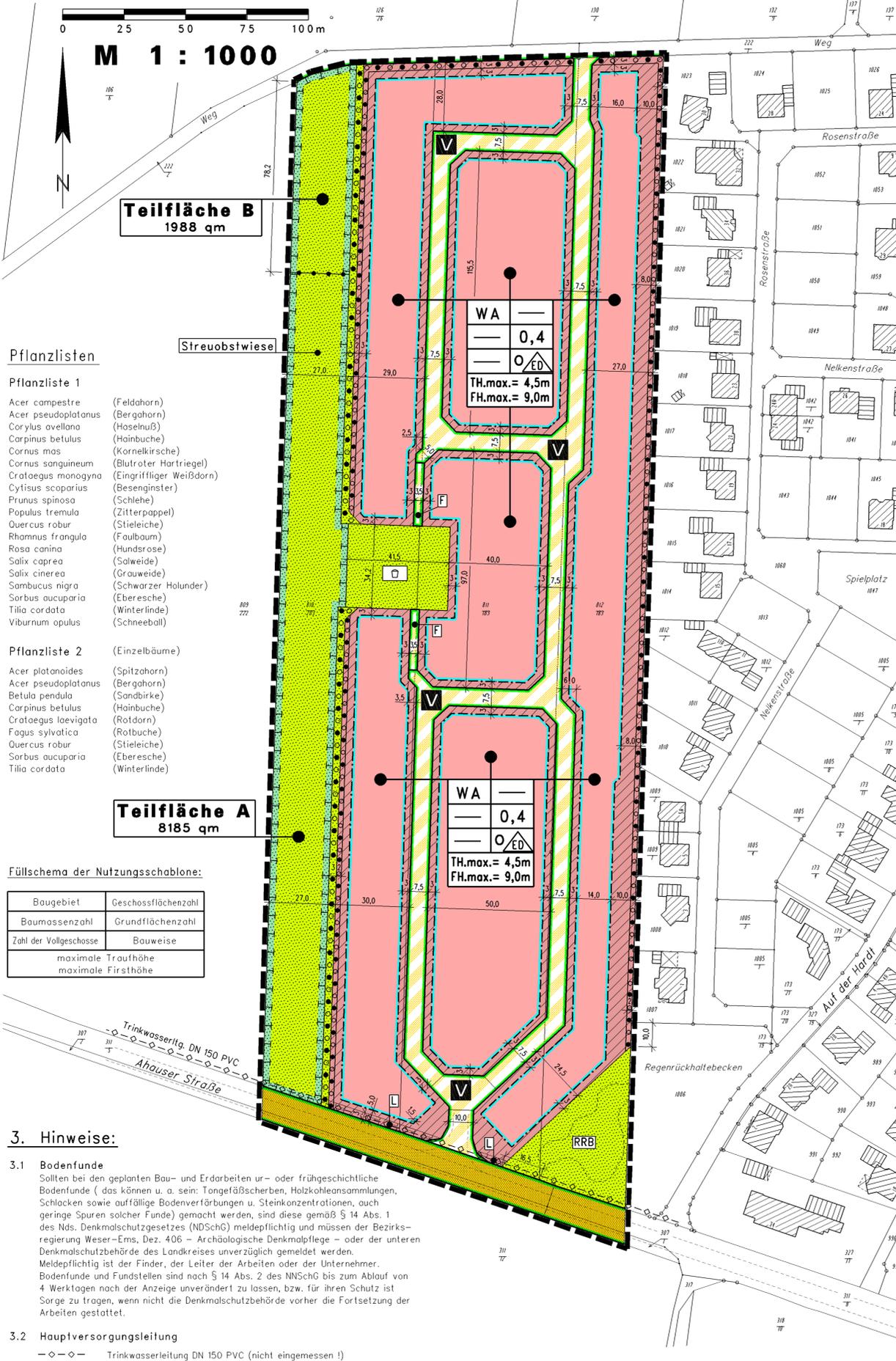
- 1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig:
• Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Zahl der Wohnungen**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro 600 qm Grundstücksfläche und Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen bzw. pro 300 qm Grundstücksfläche und Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.3 Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Offene Kleingaragen (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.
- 1.5 Höchstzulässige First- und Traufenhöhen (FH/TH)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufenhöhen beziehen sich auf die Höhen der Achse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.
Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.
- 1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**
- 1.6.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Weiterhin zulässig ist die Anlage von naturnahen Kleingewässern zur Regenwasser-rückhaltung bzw. -verdunstung.
- 1.6.2 Straßenbäume**
Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist je 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 1.6.3 Grünanlage – Regenwasserrückhaltung (RRB)**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" dient der Anlage von Kleingewässern zur Regenwasserrückhaltung bzw. -verdunstung und der Anpflanzung von Gehölzen. 15 % der Fläche sind entsprechend der Festsetzung 1.6.1 zu bepflanzen.
- 1.6.4 Spielplatz**
In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" sind mindestens 40 % der Fläche entsprechend der Festsetzung 1.6.1 zu bepflanzen.
- 1.6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Die Maßnahmenfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Je 100 qm ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum (Kronenansatz von mindestens 1,80 m, Pflanzabstand mindestens 10 m) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Gehölze und die Grasnarbe sind extensiv zu pflegen.
Am westlichen Rand sind abschnittsweise Strauchhecken anzuordnen. Alternativ ist eine flächige Anpflanzung entsprechend der Festsetzung 1.6.1 möglich. Am östlichen Rand der Fläche ist zur Oberflächenentwässerung ein Fanggraben anzulegen.
Weiterhin zulässig ist die Anlage eines bis zu 1,5 m breiten Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Bauweise.
- 1.6.6 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 8 b "Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird die Teilfläche A (8185 qm des Flurstückes 810/203, Flur 8, Gemarkung Essen) der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche zugeordnet.
69,2 % der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenfläche nach Festsetzung 1.6.5) werden den geplanten Bauflächen und 30,8 % der Maßnahmen den internen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.
Der jeweilig zu tragende Kostenanteil wird aus dem Verhältnis des Defizits der einzelnen als allgemeines Wohngebiet bzw. interne Erschließungsstraßen festgesetzten Flurstücke bzw. Flurstücksteile zum Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen berechnet und richtet sich im weiteren nach der Satzung gemäß § 135 c BauGB.

2. Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

- 2.1 Dachneigung**
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° 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 insgesamt höchstens 51 qm sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.
- 2.2 Freileitungen**
Leitungen, z. B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3. Hinweise:

- 3.1 Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.2 Hauptversorgungsleitung**
— ◊ — ◊ — Trinkwasserleitung DN 150 PVC (nicht eingemessen !)



Pflanzlisten

Pflanzliste 1

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Acer campestre | (Feldahorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Corylus avellana | (Haselnuß) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Cornus sanguineum | (Blutroter Hartriegel) |
| Crataegus monogyna | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| Cytisus scoparius | (Besenginster) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Populus tremula | (Zitterpappel) |
| Quercus robur | (Stieleiche) |
| Rhamnus frangula | (Faulbaum) |
| Rosa canina | (Hundsrose) |
| Salix caprea | (Salweide) |
| Salix cinerea | (Grauweide) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Viburnum opulus | (Schneeball) |

Pflanzliste 2

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | (Spitzahorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Betula pendula | (Sandbirke) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Crataegus laevigata | (Rotdorn) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| Quercus robur | (Stieleiche) |
| Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| Tilia cordata | (Winterlinde) |

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| maximale Traufhöhe | |
| maximale Firsthöhe | |

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 8 b " Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 23.06.2003

gez. Rump (S) gez. Kettmann
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 09.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 b " Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 13.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 23.06.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindevorstand

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

Oldenburg, den 26.05.2003 / 23.06.2003 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 03.03.2003 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 13.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.03.2003 bis 24.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 23.06.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB nachträglich beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 3 BauGB wurde vom 21.05.2003 bis 06.06.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den 23.06.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 23.06.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindevorstand

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 12.07.2003 in der Münsterländischen Tageszeitung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 12.07.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindevorstand

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 Gemeindevorstand

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 Gemeindevorstand

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen Flur: 8
Gemarkung: Essen Maßstab 1: 1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.1985 - Nieders. GVBl. S.187)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.11.2002)
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 07.07.2003 (S) Amtssiegel

gez. Dr. R. Brückner
Verm. Direktor

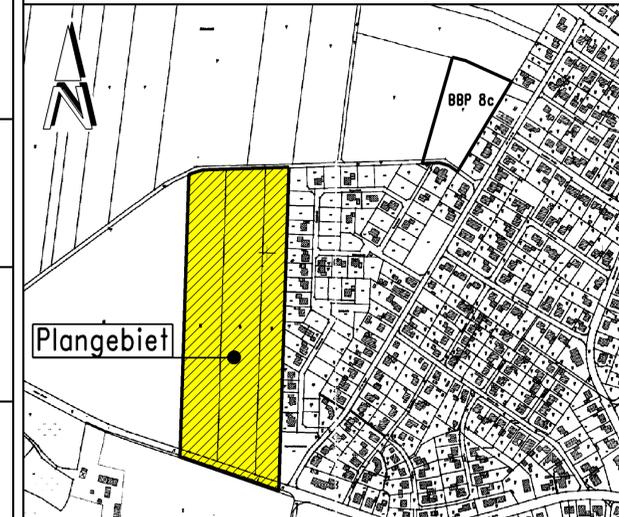
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH.max.=4,5m Maximale Traufhöhe (s. Textl. Fests. Nr. 1.5)
- FH.max.=9,0m Maximale Firsthöhe (s. Textl. Fests. Nr. 1.5)
- 0 offene Bauweise
- ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: = Verkehrsberuhigter Bereich
 = Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
 = Kinderspielplatz
 = Regenwasserrückhalteanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Textl. Fests. Nr. 1.6.5)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (s. Textl. Fests. Nr. 1.6.1)
- Mit einem Leitungsrecht (L) zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen (Eingriffsregelung) (s. Textl. Fests. Nr. 1.6.6)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1: 5000



Plangebiet

Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 8 b

" Sandloh, westlich der Straße Auf der Hardt "

mit örtlichen Bauvorschriften