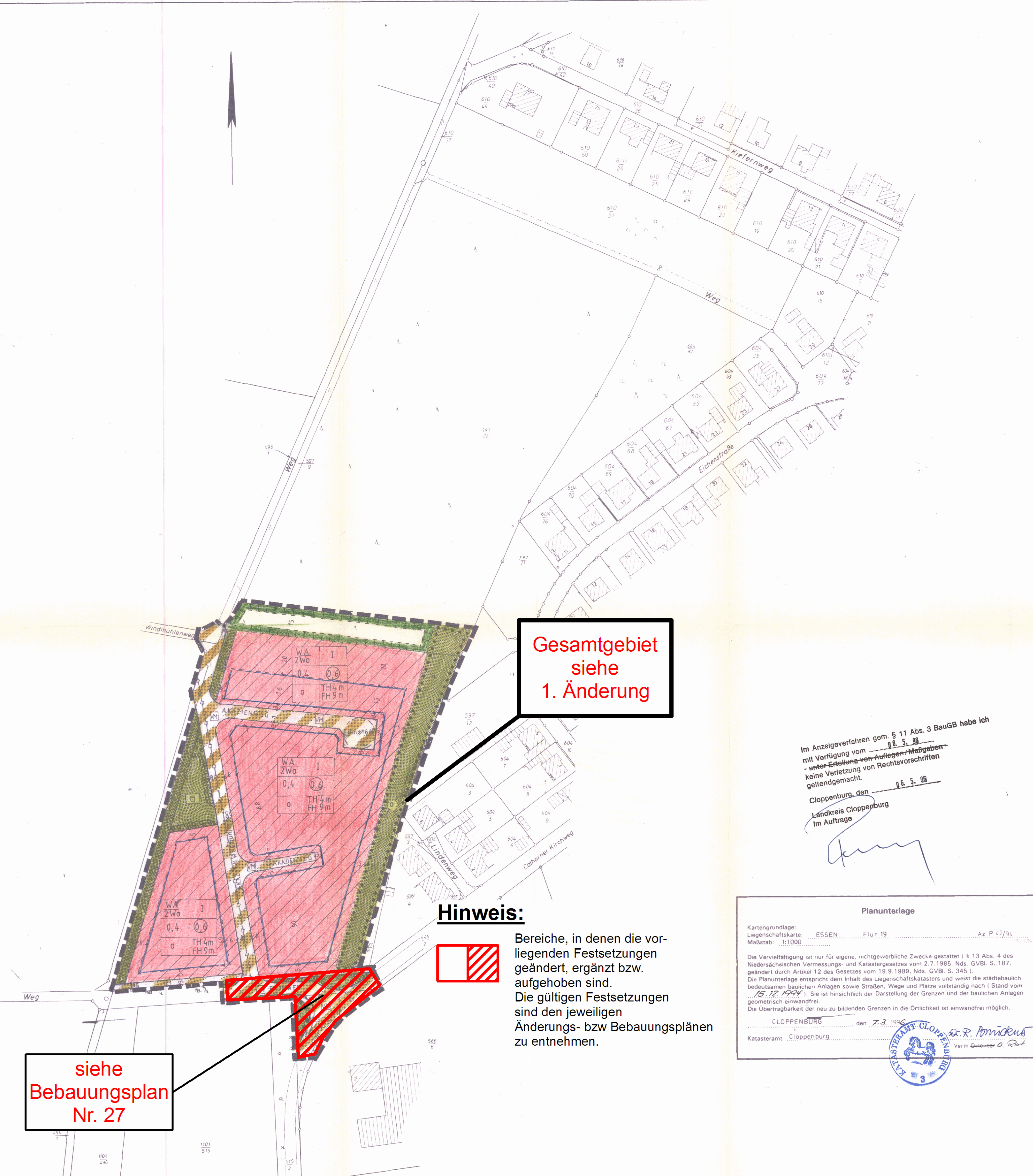
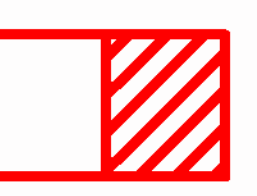




siehe
Bebauungsplan
Nr. 27

Gesamtgebiet
siehe
1. Änderung

Hinweis:

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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: ESSEN, Flur 19, Az. P. 42/94, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.12.1994). 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 7.3.1996

Katasteramt Cloppenburg

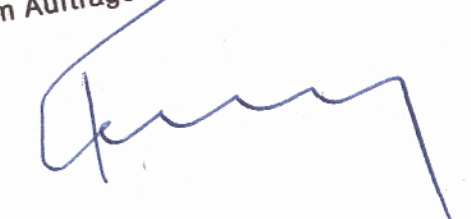


Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 18.5.96 unter-Erteilung von Auflagen/Bedingungen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Cloppenburg, den 06.5.96

Landkreis Cloppenburg

Im Auftrage

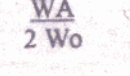


PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV 90 und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderung und Wohnbauförderung vom 22.4.1993

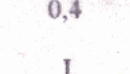
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

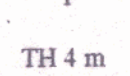
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

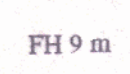
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

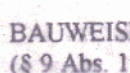
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 Geschöfllächenzahl

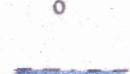
 Grundflächenzahl

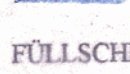
 Zahl der Vollgeschosse

 Traufhöhe

 Firsthöhe

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

 offene Bauweise

 Baugrenze

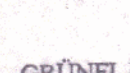
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöfllächenzahl
Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

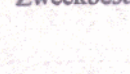
 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Fuß- und Radweg

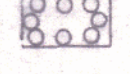
GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:  Spielplatz

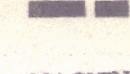
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

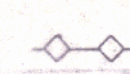
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 unterirdische Gasleitung

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, Überschreitungen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- Geschöfllächenzahl (GFZ)
Die Geschöfllächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen
Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 Meter gemäß unter Punkt 7 angeführter Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einseitige Muldenversickerung gemäß Arbeitsblatt A 138 der Versicherung zugeführt.
- Pflanzenliste
Bäume: (Populus sp.)
Rothbuche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula pendula)
Obstbäume:
Sträucher:
Hasel (Corylus avellana)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Stechpalm (Ilex aquifolium)
Himbeere/Brombeere (Rubus sp.)
Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Johannisbeere (Ribes spec.)

Gestalterische Festsetzungen (gem. § 56 BauNVO i. V. m. § 98 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB):

- Dächer
Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer, d. h. Sattel-, Wal-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer auszuführen. Die Dachneigung beträgt mindestens 30 Grad. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Garagen, Carports und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 m².
- First- und Traufhöhe
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen (9 m bzw. 4 m) beziehen sich auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Bangrundstück. Unter Traufhöhe versteht man die Schmitzlinie zwischen den Außenflächen des aufgehen der Mauerwerks (parallel zum First) und der Außenkante Dachhaut.

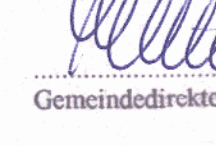
Hinweise :

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (kulturgebende Bodendenkmäler, d. h. Manöver, Einzelhunde, aber auch Versammlungs- und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten) gefunden werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Evtl. Funde sind unverzüglich beim Landkreis Cloppenburg als untere Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeindeverwaltung zu melden.
Zunahme trennende archaische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Bebauungsplanungsgesetz v. 22.11.94 (BGBl. I S. 3486) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalgesetzes vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363, 367) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Hülsmoor, nordwestlich Calthorner Kirchweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

 Bürgermeister

 Gemeindevorstand

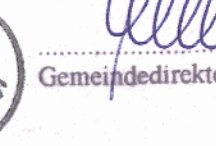
Verfahrensvermerk

Aufstellungsschluß

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) hat in seiner Sitzung am 20.04.1995, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Hülsmoor, nordwestlich Calthorner Kirchweg" beschlossen. Der Aufstellungsschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

 Bürgermeister

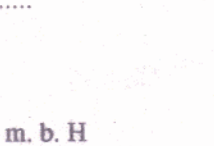
 Gemeindevorstand

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 19, Az. P. 42/94

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.12.1994). 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 26.02.1996

 Katasteramt Cloppenburg

Planverfasser

Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück
Tel.: 0541/95733-0
Fax: 0541/95733-33

Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.
Aufsichtsstelle Osnabrück
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück
Tel.: 0541/95733-0
Dipl.-Ing. Roßmann

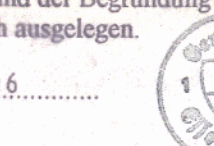
Öffentliche Auslegung

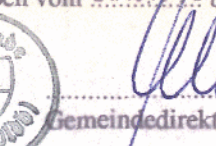
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) hat in seiner Sitzung am 25.09.1995, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.1995, ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.10.1995 bis 27.11.1995, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

 Bürgermeister

 Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

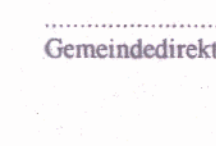
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) hat in seiner Sitzung am 27.11.1995, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.1995, ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.10.1995 bis 27.11.1995, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

 Bürgermeister

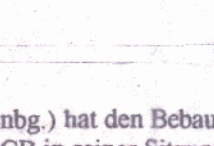
 Gemeindevorstand

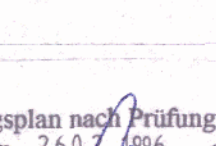
Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) hat in seiner Sitzung am 27.11.1995, dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.10.1995, gegeben.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

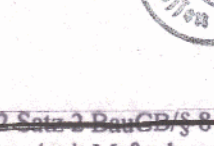
 Bürgermeister

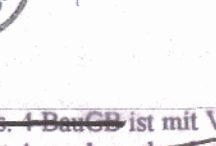
 Gemeindevorstand

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.1996, als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

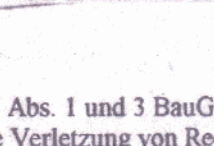
 Bürgermeister

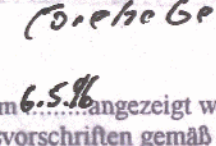
 Gemeindevorstand

Gesamtheit

Der Bebauungsplan nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 1995-04-10) auf den Anlagen mit Aufträgen der Gemeinde Essen (Oldenburg) bekanntgemacht.

Cloppenburg, den 06.05.1996

 Bürgermeister

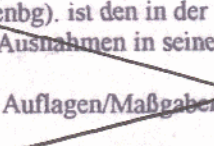
 Gemeindevorstand

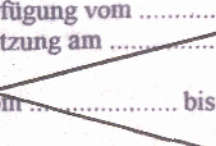
Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 26.02.1996 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben i. m. Ausnahmefall durch den Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) nicht geltend gemacht.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

 Bürgermeister

 Gemeindevorstand

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldenburg) ist in der Verfügung vom 26.02.1996, (Az.: 1995-04-10) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 26.02.1996, beigegeben.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 26.02.1996, öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.1995, ortsüblich bekanntgemacht.

Essen (Oldenbg.), den 26.02.1996

 Bürgermeister

 Gemeindevorstand

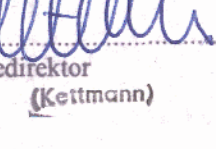
Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 02.08.96, im Amtsblatt Reg. Bez. Essen (Oldenburg) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.08.1996 rechtskräftig in Kraft getreten.

Essen (Oldenbg.), den 02.08.1996

 Bürgermeister

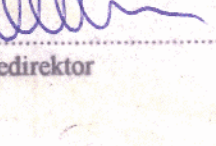
 Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Essen (Oldenbg.), den 04.08.1997

 Bürgermeister

 Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung

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

Essen (Oldenbg.), den 04.08.2003

 Bürgermeister

 Gemeindevorstand

Übersichtskarte

Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet

M 1:10000

Lage der Eingriffsfläche und der Kompensationsfläche zum Bebauungsplan "Hülsmoor" der Gemeinde Essen

unmaßstäblich

Essen (Oldenbg.)

Planverfasser

Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück

Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.
Aufsichtsstelle Osnabrück
Schepelerstraße 5
49074 Osnabrück
Tel.: 0541/95733-0
Dipl.-Ing. Roßmann

GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 10

"Hülsmoor, nordwestlich Calthorner Kirchweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.

Schepelerstraße 5

49074 Osnabrück

Osnabrück, den 26.02.1996

Bezirksbauleiter

Architekt EL Nr. 5124 AKN

Planverfasser

Dipl.-Ing. Roßmann

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und des bebauungsplanes Nr. 27