

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet: Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 1*, WA 1** und WA 2) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

1.2 Befreiung für gekennzeichnete WA 1*- und WA 1**-Gebiete: Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind im mit * gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA 1*) Wohngebäude erst dann zulässig, wenn die beauftragte Person die Nutzungsänderung (Nadorster Weg 11), ausgenommen des mit A gekennzeichneten Stalls liegenden Sillars, ausgenommen der Nutzung der Stallfläche, im mit ** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet erst dann zulässig, wenn die Tierhaltung auf der jeweiligen Nutzungsanweisung vom Eigentümer schriftlich bestätigt, sowie durch Grundbucheintragung gesichert sein.

Aufgehoben durch 1. Änderung

1.3 Zahl der Wohnungen: Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 1*, WA 1**, WA 2) sind je mindestens 600 qm Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit höchstens 2 Wohnungen, je mindestens 350 qm Grundstücksfläche ein Einzelhaus mit nur einer Wohnung bzw. je mindestens 300 qm Grundstücksfläche eine Doppelhaushälfte mit nur einer Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Grundflächenzahl: Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1, WA 1* und WA 1**) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu Straßenverkehrsflächen, ausgenommen entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Firsthöhen (FH): Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der inneren Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

1.7 Immissionsschutz: 1.7.1 Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm: Wohn- und Aufenthaltsräume im Obergeschoss In den in der Planzeichnung generallisiert dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wand, Fenster, Dach etc.) folgenden Anforderungen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich (LPB) and Aufenthaltsräume in Wohnungen. Values range from 40 dB to 35 dB.

Die Lärmpegelbereiche sind für das Obergeschoss (H = 5,6 m) bei freier Schallausbreitung ermittelt. Für das Erdgeschoss und abgewandte Gebäudeseiten kann sich für Außenbauteile ein geringeres erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ergeben.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-IV sind bei Fenstern im Obergeschoss, die zur B 68 ausgerichtet sind, schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden.

1.8 Widmung von Verkehrsflächen: Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStRG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen: (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.9.1 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.

1.9.2 Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (LSW) In den öffentlichen Grünflächen "Lärmschutzwall" (LSW) ist ein Erdwall mit einer Höhe von 4 m über der Höhe der Fahrbahnachse der B 68, gemessen in der Mitte vor dem Wall, anzulegen und gemäß textlicher Festsetzung 1.9.1 zu bepflanzen.

Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage, Spielplatz, Parkanlage oder Verkehrsgrün In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhalteanlage, Spielplatz, Parkanlage oder Verkehrsgrün sind 20 % der Fläche entsprechend der Festsetzung Nr. 1.9.1 zu bepflanzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" dient darüber hinaus der Anlage von Gewässern zur Regenrückhaltung bzw. -verdunstung und der Anpflanzung von Gehölzen. Die Regenrückhalteanlage ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:5 zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.9.3 Straßenbäume: Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen ist je 300 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstammiger Laubbauart der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

1.9.4 Festgesetzte Einzelbäume: Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden.

1.9.5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB: Der Bebauungsplan Nr. 32 "Wohngebiet Helms Esch" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Gemarkung Essen, Flur 10, Flurstück 226/1 (tlw.): 15.349 qm

73,6 % der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den geplanten Bauflächen und 26,4 % der Maßnahmen den internen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Der jeweilig zu tragende Kostenanteil wird aus dem Verhältnis des Defizits der einzelnen als Baugebiet 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 BauO) 2.1 Dachneigung: Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.

2.2 Freileitungen: Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

2.3 Dach- und Oberflächenwasser: Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu versickeln.

3. Hinweise: 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wohngebiet Helms Esch" wird der Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Helms Esch", rechtskräftig seit dem 17.09.1997, aufgehoben.

3.2 Bodenfunde: Das Plangebiet wird von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Die Bau- und Erschließungsarbeiten werden der unteren Denkmalschutzbehörde daher frühzeitig angezeigt und erforderliche archaologische Überprüfungen in Absprache mit dieser Behörde durchgeführt.

3.3 Fundamente 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.

4. Nachrichtliche Übernahme: 4.1 Bauverbotszone: 20m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

5. Pflanzlisten: Pflanzliste 1: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartregel), Corylus avellana (Haselnuss), Craetaegus monogyna (Eberesche), Cytisus scoparius (Besenginster), Ilex aquifolium (Stechpalme), Populus tremula (Zitterpappel).

Pflanzliste 2: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Fagus sylvatica (Rotbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde).

Hinweis:

Bereich, in dem die vorliegenden Festsetzungen geändert sind.

siehe 1. Änderung

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

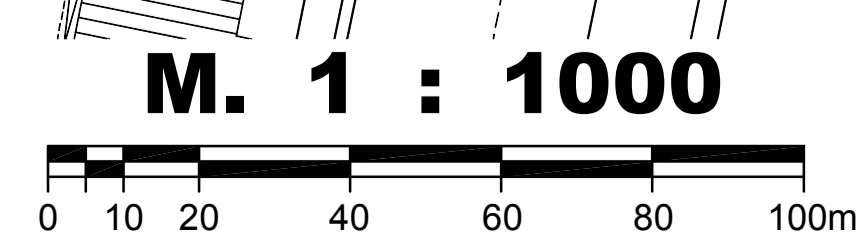
Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Bei Helms Riehen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, maximale Höhe baulicher Anlagen.



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. 32 "Wohngebiet Helms Esch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 15.12.2008 (S) gez. Kettmann Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Wohngebiet Helms Esch" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 15.12.2008 (S) gez. Kettmann Bürgermeister

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 15.12.2008 gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 29.09.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Essen (Oldb.), den 15.12.2008 (S) gez. Kettmann Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Essen (Oldb.), den 15.12.2008 (S) gez. Kettmann Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 15.12.2008 (S) gez. Kettmann Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 06.05.2009 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Essen (Oldb.), den 06.05.2009 (S) gez. Kettmann Bürgermeister

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

Essen (Oldb.), den 06.05.2009 (S) gez. Kettmann Bürgermeister

Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte Landkreis: Cloppenburg Gemeinde: Essen Flur: 19 Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (S) Anzeigegel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

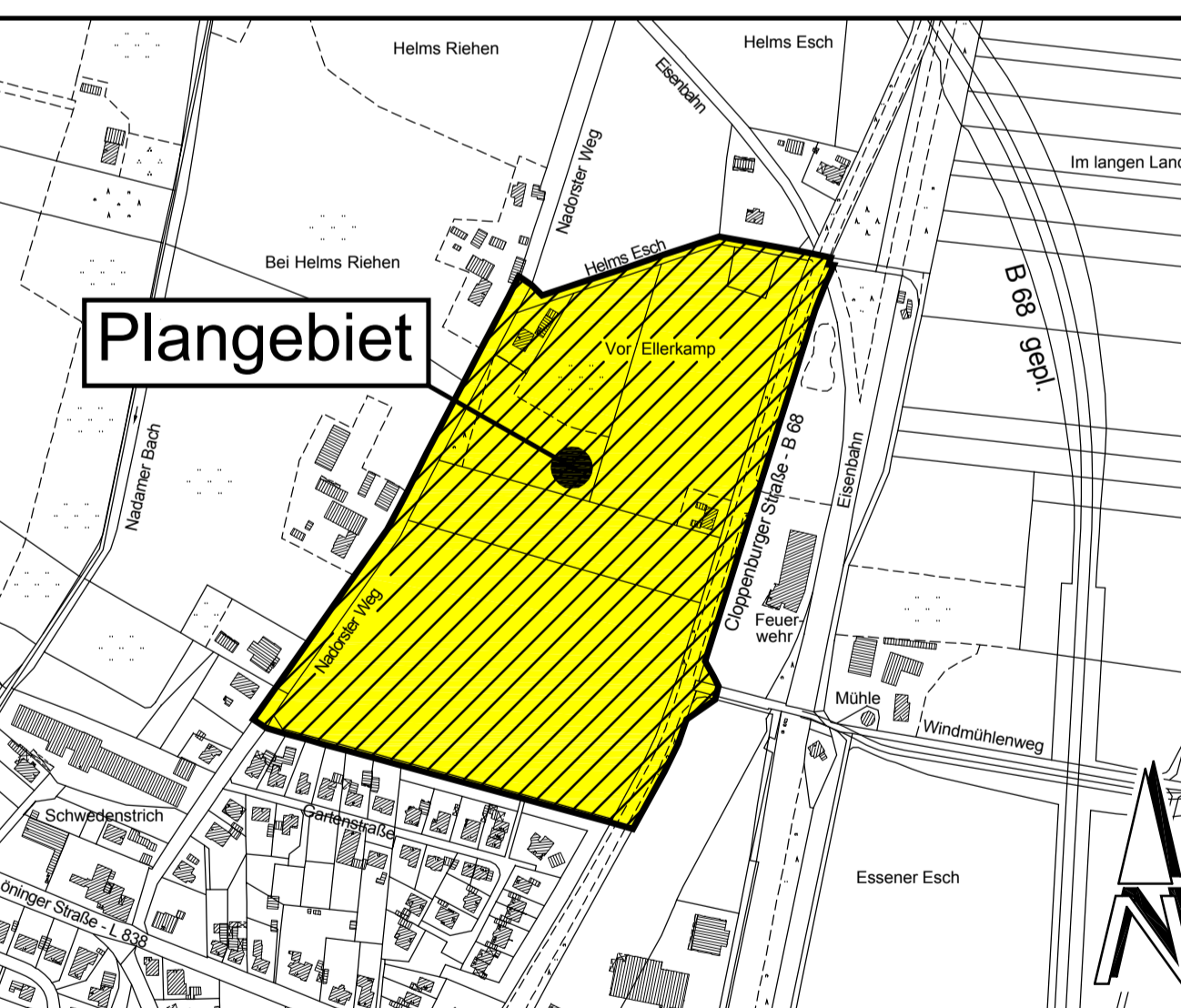
Cloppenburg, den 30.01.2009 DIPL.-ING. WERNER TIMMEN OEFFENTL. BEST.-VERM.-ING. TEL. 04471/9190-0 FAX 9190-20 PINGEL-ANTON-PLATZ 9 49661 CLOPPENBURG gez. Timmen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- List of symbols and their meanings: WA Allgemeines Wohngebiet, GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß, Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, FH Firsthöhe als Höchstmaß, Offene Bauweise, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Grünflächen Zweckbestimmung, etc.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 32 "Wohngebiet Helms Esch"

Mit örtlichen Bauvorschriften Mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung