



**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

**1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Nutzungen im Mischgebiet (MI)**  
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

**1.3 Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist im WA nicht zulässig.

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 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. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

**1.5 Höchstzulässige First- und Traufhöhen (FH/TH):**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße 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.

**2 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m § 8a BNatSchG**

**2.1 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 zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mind. 10% zu pflanzen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 m<sup>2</sup> zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

**2.2 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Essen - Ortskern, nördlicher Teil" verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:  
**Wegeseitenraumbepflanzung an der Straße "Am Forst": 329 m<sup>2</sup>**

**3 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)**

**3.1 Dachneigung**  
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° 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 m<sup>2</sup> sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile. Für gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 m<sup>2</sup> können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese eine Dachrandausbildung mit der festgesetzten Dachneigung erhalten und diese Dachfläche mindestens 1 m hoch ist (senkrecht gemessen).

**4 Hinweise**

**4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5a, 6. Änderung treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5a "Essen - Ortskern, nördlicher Teil", rechtsverbindlich seit dem 24.06.1994, und der 4. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 25.07.2008, außer Kraft.

**4.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

**4.3 Artenschutz**  
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**

**1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Nutzungen im Mischgebiet (MI)**  
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

**1.3 Grundflächenzahl**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist im WA nicht zulässig.

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 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. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

**1.5 Höchstzulässige First- und Traufhöhen (FH/TH):**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße 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.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5 a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 16.12.2013

L.S. ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 6. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 16.12.2013

L.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 16.12.2013

..... gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 16.12.2013

L.S. ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

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 § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 16.12.2013

L.S. ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 09.01.2014 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.01.2014 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 09.01.2014

L.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 .....

..... Bürgermeister

**Planunterlage** ..... Geschäftszeichen: P 13022

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

Landkreis: Cloppenburg  
Gemeinde: Essen Flur: 19  
Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtliche Vermessungswesen sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBl. 2003 S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10. Sep. 2013).

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 **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**  
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den 06.01.2014

..... gez. Jens Alves  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

L.S. .....  
Amtssiegel

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 6,60 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 11,80 m Firsthöhe als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe	
Firsthöhe	



# Bebauungsplan Nr. 5 a

## "Essen - Ortskern nördlicher Teil" 6. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BP05a-6AE.DWG