

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

- Tankstellen,
- Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) und Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (MI)

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

Arbeitnehmerwohnheime sind im Mischgebiet nur zulässig soweit diese nicht mehr als 24 Schlafplätze aufweisen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Wohnheime auf einem Baugrundstück und/oder die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, sind dabei als eine Anlage zu beurteilen.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt jeweils für ein Arbeitnehmerwohnheim mit bis zu 24 Schlafplätzen 1.400 m². Für kleinere Wohnheime ist die Mindestgrundstücksgröße entsprechend anzupassen.

Bei der Berechnung der Zahl der zulässigen Wohnungen (Fests. 1.3) kann die bereits für Arbeitnehmerwohnheime in Ansatz gebrachte Grundstücksfläche nicht erneut in Ansatz gebracht werden.

1.3 Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet (MI und WA) ist je 120 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Abweichende Bauweise (a)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 30 m betragen. Die Begrenzung der Gebäude-länge in der abweichenden Bauweise gilt nur für die Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sind ausgenommen.

Für Gebäude mit einer Länge von über 30 m, die bei in Kraft treten der vorliegenden Änderung bereits vorhanden waren, darf die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen ausnahmsweise bis zu 50 m betragen.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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.

1.6 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachneigung und Material und Farbe

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile.

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Ziegelrot bis Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz zu gestalten. Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), Solarenergieanlagen, Verglasungen und untergeordnete Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

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 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortsteil Bevern" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7, rechtskräftig seit dem 12.09.1986, und der 1. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 17.10.2016, außer Kraft.

3.2 Denkmalschutz

Baudenkmal

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich mit dem Haus Kirchstraße Nr. 7 ein Baudenkmal. Für das Gebäude sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen sind so zu erstellen, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigt wird.

Baumaßnahmen am Baudenkmal oder Neubauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen sind daher mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg abzustimmen. Damit können auch gestalterische Auflagen bezogen auf die Gebäudeform, Geschossigkeit und Fassadenbaustoffe verbunden sein.



Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli, stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

3.5 Zufahrten zur L 843

Wenn Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbausträger der Kirchstraße (L 843) zu beteiligen.

3.6 Sichtdreieck

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Ortsteil Bevern", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 20.04.2020
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 04.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortsteil Bevern", 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 20.04.2020
L.S. gez. Kreßmann
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 23.03.2020
gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 04.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung 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 18.03.2019 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 28.03.2019 bis 29.04.2019 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 20.04.2020
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 20.04.2020
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 30.04.2020 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Ortsteil Bevern", 2. Änderung ist damit am 30.04.2020 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 30.04.2020
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung 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

Kartegrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Essen, Flur: 41

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Az. P19002; Stand vom 07.02.2019**).

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 15.04.2020

gez. Timmen
Dipl. Ing. Werner Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)
L.S. Siegel

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

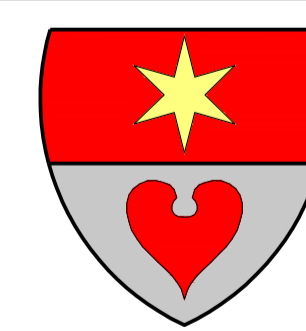
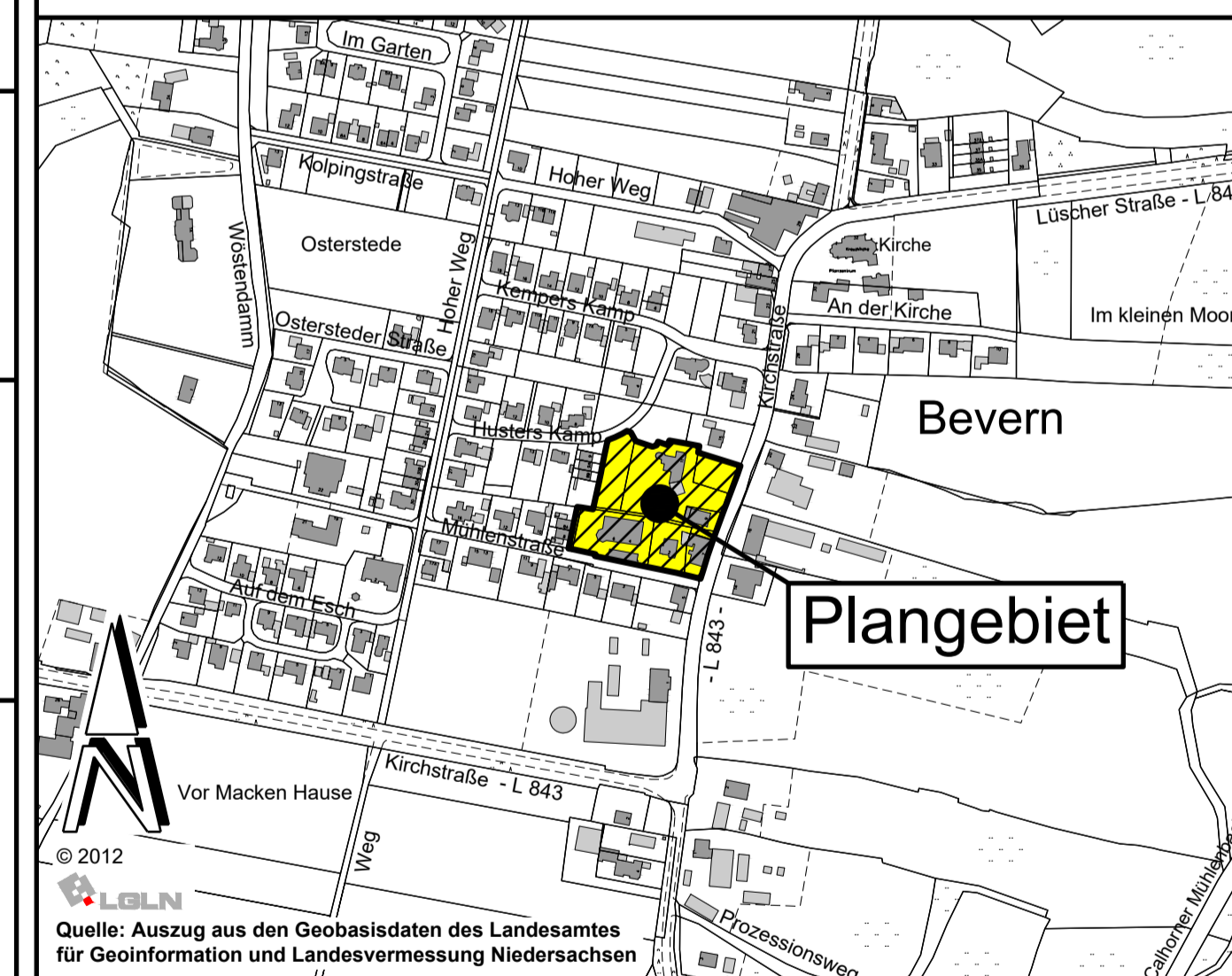
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		Abweichende Bauweise, Gebäude <u>nicht</u> über 30 m Länge zulässig
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)**

Bebauungsplan Nr. 7 " Ortsteil Bevern " 2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)