

GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

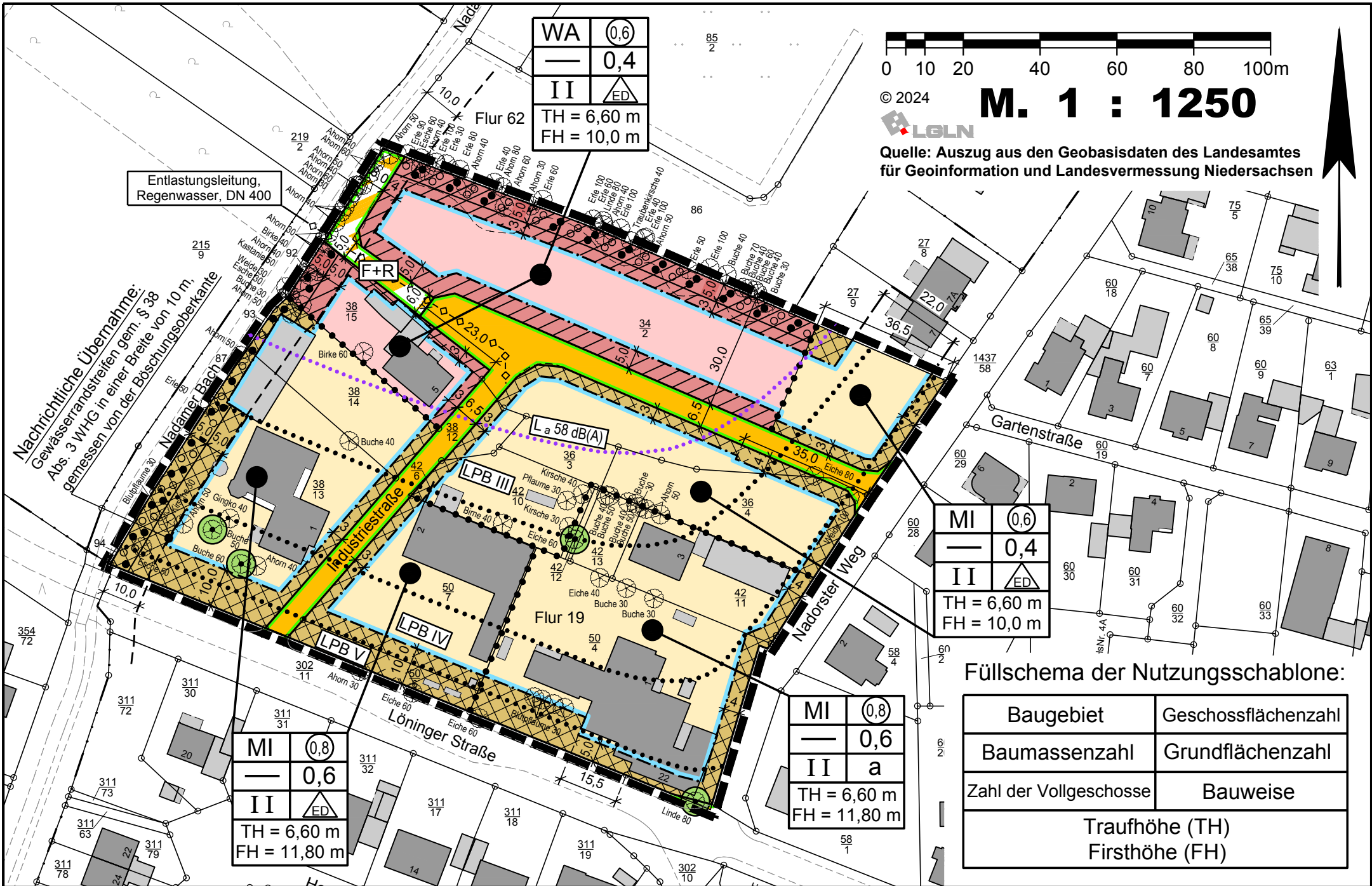
Stand:
16.09.2024

Bebauungsplan Nr. 5a

**" Essen - Ortskern nördlicher Teil ",
8. Änderung**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -



WA	⊙ 0,6
—	0,4
II	⚠ ED
TH = 6,60 m	
FH = 10,0 m	



© 2024 **M. 1 : 1250**

LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Entlastungsleitung,
Regenwasser, DN 400

Nachrichtliche Übernahme:
Gewässerrandstreifen gem. § 38
Abs. 3 WHG in einer Breite von 10 m,
gemessen von der Böschungsoberkante

MI	⊙ 0,6
—	0,4
II	⚠ ED
TH = 6,60 m	
FH = 10,0 m	

MI	⊙ 0,8
—	0,6
II	⚠ ED
TH = 6,60 m	
FH = 11,80 m	

MI	⊙ 0,8
—	0,6
II	a
TH = 6,60 m	
FH = 11,80 m	

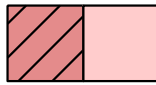
Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	

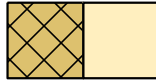
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

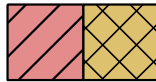
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeine Wohngebiete



MI Mischgebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GFZ Geschossflächenzahl

0,4

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 6,60 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 10,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig



Baugrenze

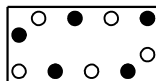
Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R = Fuß- und Radweg



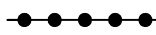
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III, LPB IV, LPB V)



maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, ges}$ 58 dB(A)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Mischgebiet – Wohnheime und Mindestgrundstücksgröße

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.

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

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

- Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen),
- Arbeitnehmerwohnheime gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind),
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 13 a BauNVO

(§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 250 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Gebäude, die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a bereits vorhanden waren, überschritten werden.

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.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden und Bodenversiegelungen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zäune als Grundstückseinfriedung sind jedoch entsprechend der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.2 zulässig.

1.6 Abweichende Bauweise (a)

Bei der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Sockel-, Trauf- und Firsthöhe ist der zum jeweiligen Baukörper am nächsten gelegenen Punkt der Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen. Bei einem Staffelgeschoss ist die Traufhöhe auf die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand des Staffelgeschosses abzustellen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile i. S. d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wie z. B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen sind davon ausgenommen.

Für Flachdächer (bis 15 % Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigte Dächer) entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils festgesetzten Traufhöhe. Für Gebäude mit einem Flachdach darf die nach Satz 1 zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile i. S. d. NBauO (wie z. B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen) sowie bei Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.8 Lärmschutzmaßnahmen

Passiver Schallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

In den Bauflächen werden durch Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) nach der DIN 4109 (Stand Januar 2018) von bis zu 69 dB(A) im südlichen Randbereich und bis zu 72 dB(A) im südöstlichen Eckbereich erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
bis 65 (LPB III)	35	30
bis 70 (LPB IV)	40	35
bis 75 (LPB V)	45	40

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

1. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Subtraktion des Korrekturwertes für die Raumart vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel:
Für Aufenthaltsräumen in Wohnungen: $R'_{w,ges} \geq L_a - 30 \text{ dB}$.
Für Büroräume und Ähnliches: $R'_{w,ges} \geq L_a - 35 \text{ dB}$.
3. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_{a, ges} > 58 \text{ dB(A)}$ schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde zu legen.

1.9 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.

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

1.10.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Pflanzliste

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Betula pendula	(Sandbirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Carpinus betula	(Hainbuche)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Cornus sanguineum	(Blutroter Hartriegel)	Rosa canina	(Hundsrose)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Crataegus monogyna	(Eingriff. Weißdorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Virburnum opulus	(Gem. Schneeball)
Populus tremula	(Zitterpappel)		

1.10.2 Festgesetzte Einzelbäume

Im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sollen Bodenversiegelungen vermieden werden. Ausnahmen können zugelassen werden soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen und der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt wird. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung vorzunehmen.

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

2.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 ° sind ab einer Flächengröße über 25 m² flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Dies gilt nicht für die Teile der Dachflächen, die durch andere zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z. B. zur Energiegewinnung, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse).

2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind an öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecke zulässig. Bäume und freiwachsende Hecken sind von der Regelung ausgenommen.

Diese Höhen beziehen sich auf das vorhandene Geländeniveau.

2.3 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die jeweils zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ plus 50 % für Nebenanlagen, max. bis zur Kappungsgrenze von 80 %) nicht überschreitet.

2.4 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5a, rechtskräftig seit dem 24.06.1994, einschließlich der für diesen Bereich bisher gültigen Änderung, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den weiteren 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 / 205766-15 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 Bauflächenvorbereitungen und erforderliche Baumfällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 8. Änderung beschlossen.

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

Essen (Oldb.), den

.....
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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a, 8. Änd. und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a, 8. Änd. und der Begründung wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a, 8. 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. 5a, 8. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 5a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 8. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5a, 8. 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: 19

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



© 2024 , Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
(Az. P24004; Stand vom 28.03.2024).

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

Siegel

M. Sc. Axel Timmen
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)