

### Planzeichenerklärung

Festsetzung des Bebauungsplanes  
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 6,0 Baumassenzahl (BMZ)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (1,4 textl. Festsetzungen)
- II Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß
- H<sub>max</sub> Maximale Höhe baulicher Anlagen (1,2 textl. Fests.)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grundfläche, Zweckbestimmung: Anpflanzung und Einrichtungen zur Regenrückhaltung
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern Gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB / 1.5 Textl. Fests.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes Hier: Lärmschutzwall, Höhe = 3,00 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bereich ohne Grundstücksein- und -ausfahrt.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	GFZ
BMZ	GRZ
Z	Bauweise
max. Höhe	

### 1. Textliche Festsetzungen ( gem. § 9 (1) BauGB )

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.  
Auf der Grundlage von § 1 (5) bzw. (9) BauNVO wird festgesetzt, daß im Plangebiet Betriebe des Lebensmittelhandels nicht zulässig sind.
- 1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen  
Der untere Bezugspunkt für die max. Höhe der baulichen Anlagen von 18,0 m ist die Mitte der Achse der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims). Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.
- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, sowie Anlagen i. S. d. § 12 NBauO, wie Garagen und überdachte Stellplätze, sind gem. § 23 (5) BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Gebäudefläche nicht zulässig.
- 1.4 GRZ  
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. v. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig, wenn sichergestellt ist, daß das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann.
- 1.5 Grünordnerische Festsetzungen:  
Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:  
Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Bei Neuanpflanzungen sind mindestens vier Arten der Pflanzliste zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muß 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 2 qm festgesetzt.  
Pflanzliste:  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Cornus avellana  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Populus tremula  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Sorbus aucuparia  
Salix aurita  
Fraxinus alnus  
Bergahorn  
Schwarzahorn  
Haselnuß  
Weißdorn  
Rotbuche  
Zitterpappel  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Hundsrose  
Salweide  
Schwarzer Holunder  
Eberesche  
Ohrweide  
Faulbaum

### 2. Hinweise:

- 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen  
Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Industriegebiet Sandloh“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 12 „Industriegebiet Sandloh“ rechtswirksam seit dem 19.12.1975 außer Kraft.
- 2.2 "Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldspflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden."
- 2.3 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).
- 2.4 Bei der Errichtung von Werbeanlagen freistehend oder an Gebäuden innerhalb der 40,0 m Baubeschränkungszone ist der Straßenbausträger zu beteiligen.
- 2.5 Von der Landes- bzw. Kreisstraße gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 2.6 Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Landes- bzw. Kreisstraße mit einer festen und lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten. (§ 24 NStro, in Verbindung mit Nr.2 der Zufahrtentrichtlinien und § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

### 3. Nachrichtliche Übernahme:

- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStro, gemessen vom äußersten Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStro, gemessen vom äußersten Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### Hinweis:

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

### Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 „Industriegebiet Sandloh“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 06.07.1998  
gez. Rump (S) gez. Kettmann  
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke  
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 24.03.97 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 05.12.97 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Essen (Oldb.), den 06.07.1998 (S) gez. Kettmann  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung Giesemann u. Müller GmbH, Eschenplatz 2 26129 Oldenburg Tel.: 0441/593655  
Planzeichnung: Ingenieur- und Vermessungsbüro Scholz & Erdwiens Metjendorfer Str.174 26180 Rastede  
Oldenburg, den 06.07.1998 gez. Giesemann

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.02.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.98 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.04.98 bis 04.05.98 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.  
Essen (Oldb.), den 06.07.1998 (S) gez. Kettmann  
Gemeindedirektor

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 § 3 (3) BauGB beschlossen. Die Beteiligten im Sinne von § 13 (1) BauGB wurden vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Essen (Oldb.), den ..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 06.07.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Essen (Oldb.), den 06.07.1998 (S) gez. Kettmann  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) ist den in der Verfügung des Landkreises Cloppenburg vom ..... (Az. ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigestiegen. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Essen (Oldb.), den ..... Gemeindedirektor

In der Münsterländischen Tageszeitung ist am 19.08.98 bekannt gemacht worden, daß die Gemeinde Essen (Oldb.) diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Industriegebiet Sandloh“ beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Essen (Oldb.), den 19.08.1998 (S) gez. Kettmann  
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht - geltend gemacht worden.  
Essen (Oldb.), den ..... Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 (1) Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.  
Essen (Oldb.), den ..... Gemeindedirektor

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5000  
PLANGEBIET  
Sand  
Sanc

GEMEINDE ESSEN (OLDB.) Stand 06.07.98  
LANDKREIS CLOPPENBURG

**Bebauungsplan Nr. 12 1. Änderung**  
„Industriegebiet Sandloh“

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. und 3. Änderung

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

siehe 2. Änderung

siehe 3. Änderung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landkreis: Cloppenburg  
Gemeinde: Essen  
Gemarkung: Essen  
Flur: 5  
Maßstab 1 : 1000  
Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Gesch. Nr. P 97007-4  
Zwecke gestattet (§13 Abs. 4, §19 Abs.1 Nr.4  
Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom  
27.1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des öffentlichen Feldvermessens. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30. Mai 1997).  
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 Dipl. Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den 29.07.98

Amtssiegel

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