

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche sowie innerhalb der Bauverbotszone und der gekennzeichneten Sichtdreiecke Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.2 Grünordnerische Festsetzungen**

**1.2.1 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änderung verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen im Teilgebiet A Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Teilgebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung Essen, Flur 6, Flurstück Nr. 243/15 (tlw.): 971 qm

**1.2.2 Waldersatz**

Der Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änderung verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen im Teilgebiet B Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 NWaldLG, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Teilgebiet B wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende aufzuforstende Fläche zugeordnet:

Gemarkung: Essen, Flur: 24, Flurstück: 32 (tlw.): ca. 8.800 qm

**2 Nachrichtliche Übernahmen**

**Bauverbotszone**

20 m Bauverbotszone gemäß § 24(1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

**Baubeschränkungszone**

40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24(2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung „Industriegebiet Sandloh“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Sandloh“, rechtskräftig seit dem 04.03.1977, bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, rechtskräftig seit dem 26.10.2002, außer Kraft.

**3.2 Artenschutz**

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln und nach der Aktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. Februar bis 30. Oktober) erfolgen. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind an geeigneten Bäumen 2-3 Nisthilfen für ausgewählte Brutvogelarten sowie Fledermauskästen in geeigneter Anzahl anzubringen.

**3.3 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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 Arbeit gestattet.

**3.4 Einfriedungen**

Baugrundstücke müssen gem. § 15 NBauO zur K 358 eingefriedet sein, z.B. durch eine geschnittene Hecke, soweit es erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten.

**3.5 Werbeanlagen**

Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40m -Baubeschränkungszone ist der Straßenbulasträger der K 358 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 (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

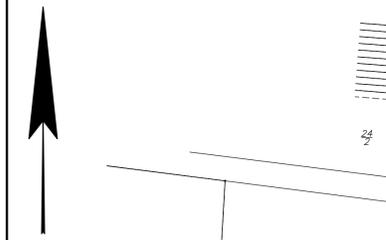
**3.7 Oberflächenentwässerung**

Das in den Teilgebieten A und B anfallende Dach- und sonstige Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter durch eine vorgeschaltete naturnah gestaltete Regenwasserrückhalteanlage auf das natürliche Maß zu drosseln.

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

M. 1 : 1000



**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 13 " Essen - Sandloh " 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 28.09.2009  
( S ) ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 15.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 " Essen - Sandloh " 4. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 22.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 28.09.2009 ( 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 28.09.2009 ..... gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 15.06.2009 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 22.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.07.2009 bis 03.08.2009 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 28.09.2009 ( 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 28.09.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 28.09.2009 ( S ) ..... gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 01.10.2009 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.2009 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 01.10.2009 ( 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 .....  
Bürgermeister

**Planunterlage** ..... Geschäftszeichen: P 09008  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landkreis: Cloppenburg  
Gemeinde: Essen Flur: 5  
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 (Stand vom 27.05.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit von eventuell neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Angefertigt durch Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

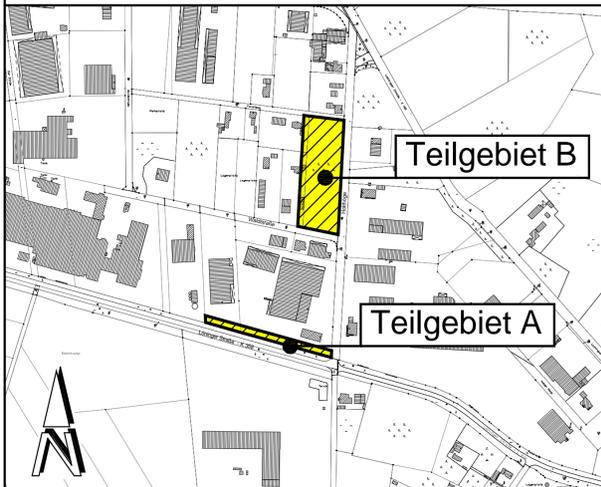
Quakenbrück, den 08.10.2009  
..... gez. Alves  
Öffentl. best. Verm.-Ing. ( S )  
Amtsiegel

**Planzeichenerklärung  
Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß
- z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000**



**Bebauungsplan Nr. 13  
" Essen - Sandloh "  
4. Änderung**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)