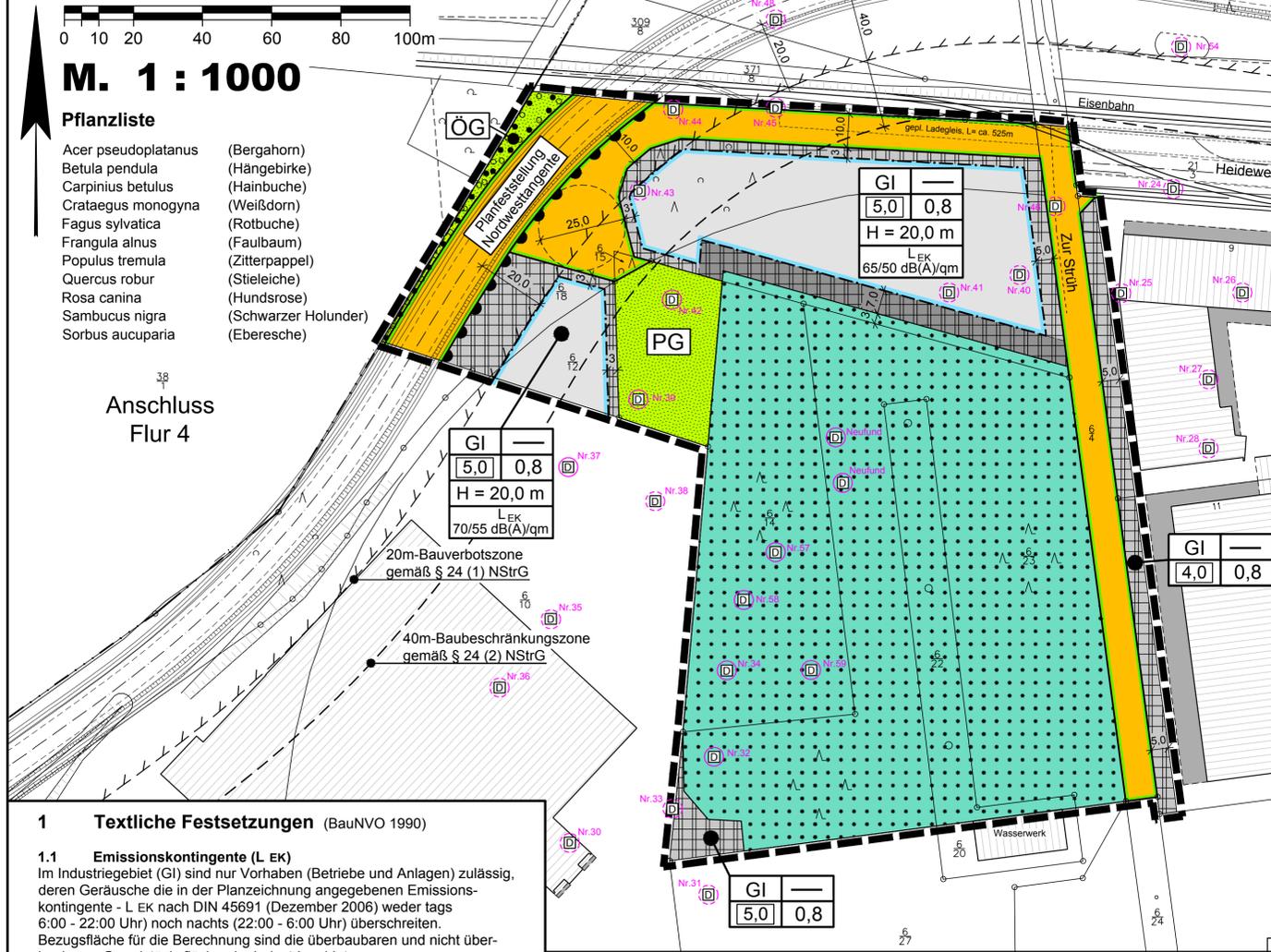


M. 1 : 1000

Pflanzliste

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Anschluss
Flur 4



1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- 1.1 Emissionskontingente (L EK)**
Im Industriegebiet (GI) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente - L EK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags 6:00 - 22:00 Uhr noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12 , Abschnitt 5.
Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente - L EK im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.
- 1.2 Industriegebiet (GI)**
Im Industriegebiet (GI) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe**
Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.
- 1.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen (H)**
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.
- 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Die gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der Waldfläche als offene Vegetationsfläche zu erhalten und von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten.
- 1.6 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.

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

- 2.1 Öffentliche Grünfläche (ÖG) - Anpflanzung**
Die öffentliche Grünfläche (ÖG) mit der Zweckbestimmung "Anpflanzung" ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.
- 2.2 Private Grünfläche (PG) – Extensivgrünland**
Die am nördlichen Rand der privaten Grünfläche (PG) vorhandenen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Art nach zu ersetzen. Die restliche Fläche ist extensiv zu pflegen und darf maximal 1 mal pro Jahr gemäht werden.
- 2.3 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 13 d "Industriegebiet Sandloh" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
Flurstücke Nr. 31/1 (tlw.) und Nr. 35/1 (tlw.), Flur 13, Gemarkung Cappeln = 8.830 qm

3 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Bodendenkmäler**
Die Bodendenkmäler (Hügelgräber) unterliegen dem Denkmalschutz.
 - ☐ Obertägig erhaltene Grabhügel bzw. obertägig Reste erhalten
 - ☐ Eingeebnete Grabhügel
- 3.2 20 m Bauverbotszone**
20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Innerhalb der 20 m Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- 3.3 40 m Baubeschränkungszone**
40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Innerhalb der 40m Baubeschränkungszone können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Nordwest-Tangente negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Nordwesttangente in Absprache mit dem Straßenbausträger der Nordwesttangente herzustellen (§ 24 Abs. 2 und 3 NStrG sowie § 14 Abs. 3 NBauO).
- 3.4 Sichtschutz am Wendeplatz**
An der vorgesehenen Stichstraße mit Wendeplatz ist in Abgrenzung zur Nordwesttangente ein durchgängiger Sichtschutz mit mind. 1,0 m Höhe (immergrüne Hecke, Mauer oder Wall) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

4 Hinweise

- 4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 d "Industriegebiet Sandloh" treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 "Sandloh", rechtskräftig seit dem 04.03.1977, und Nr. 13 a "Industriegebiet Sandloh", rechtskräftig seit dem 19.07.1996, und außer Kraft.
- 4.2 Bodenfunde**
Im Bereich der gekennzeichneten Grabhügel ist, soweit nicht bereits erfolgt, im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten z.B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal zu klären, ob weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Der Vorhabenträger muss sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.
Sollten in den übrigen Bereichen des Plangebietes bei den 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 01. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

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. 13 d " Industriegebiet Sandloh ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 22.10.2012
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 07.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 d " Industriegebiet Sandloh " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Essen (Oldb.), den 22.10.2012
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 - 593655
Oldenburg, den 22.10.2012
gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 07.05.2012 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 28.07.2012 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 07.08.2012 bis 06.09.2012 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 22.10.2012
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 22.10.2012
L.S. gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 07.11.2012 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 07.11.2012 rechtsverbindlich geworden.
Essen (Oldb.), den 07.11.2012
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 12009

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte 1:1000**
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012

Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen **Flur:** 5
Gemarkung: Essen **Maßstab:** 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens 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 12. Jun. 2012).

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 31.10.2012
L.S. gez. Alves
Öffentl. best. Verm.-Ing.

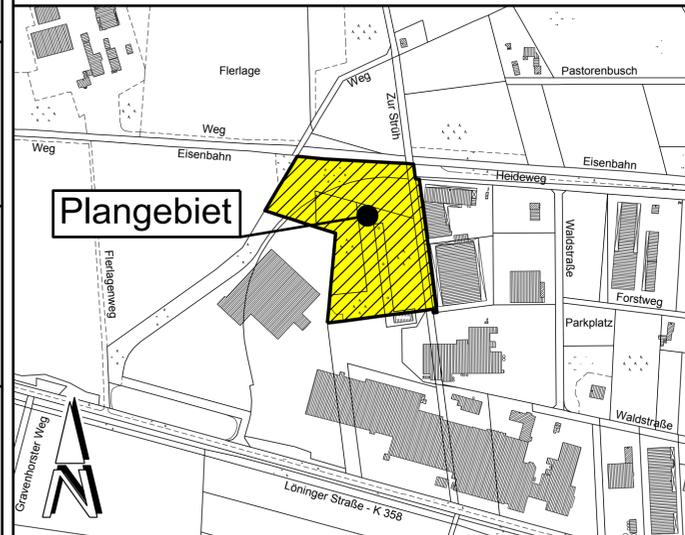
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990
- GI Industriegebiet (s. textl. Fests. 1.2)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (s. textl. Fests. 1.5)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind (s. textl. Fests. 1.5)
 - 0,8 GRZ Grundflächenzahl
 - 4,0 BMZ Baumassenzahl
 - 20,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Fests. 1.4)
 - 65 / 50 dBA/qm L EK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Öffentliche Grünfläche (ÖG) Zweckbestimmung: "Anpflanzung"
 - Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: "Extensivgrünland"
 - Flächen für Wald
 - 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
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingent (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 13 d
" Industriegebiet Sandloh "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB