

1 Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2):

Immissionsschutz
In den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden (§ 1 (4) BauNVO). Die Berechnung der im Plan angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt unter der Annahme freier Schalleistungspegel vom Emissionsort zum Immissionsort. Berechnungsgrundlage ist die DIN-ISO 9613-2 mit folgenden Kenngrößen:

$h_q = 5 \text{ m}$, $f = 500 \text{ Hz}$ unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung und der Ausbreitungsdämpfungen Agr nach DIN-ISO 9613-2, Ziffer 7.3.2 sowie A_{atm}. Ergeben sich aufgrund der konkreten Nutzung höhere Ausbreitungsdämpfungen, z.B. durch Anordnung eines Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg, kann der flächenbezogene Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit um die Einfügungsdämpfung erhöht werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, sofern sich dadurch die nach DIN-ISO-9613-2 berechneten Schalleistungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

Betriebswohnungen

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE2) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

Vergnügungsstätten

In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen:

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. 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 Straße "Holthoke" 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 30,0 m festgesetzt.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, ausgenommen an der Löninger Straße, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Nebengebäuden oder Garagen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

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

2.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

In der zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Es sind dabei mindestens 4 Arten in Anteilen zu je 15% derart zu verwenden, dass zur angrenzenden Gewerbefläche ein neuer Waldmantel mit einer der Höhe nach abgestuften Zonierung entsteht. Der Anteil von Bäumen innerhalb der Fläche soll mindestens 30% betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen ist die Fläche entlang der westlichen Grenze durch einen Zaun vom Gewerbegebiet abzugrenzen. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

2.2 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 a "Industrie- und Gewerbegebiet Holthoke" verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung: Essen, Flur: 8, Flurstück Nr. 6 (tlw.): 5.362 qm

3 Örtliche Bauvorschrift: (gemäß § 56 NBauO)

3.1 Dach- und Oberflächenwasser:

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann das überschüssige Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

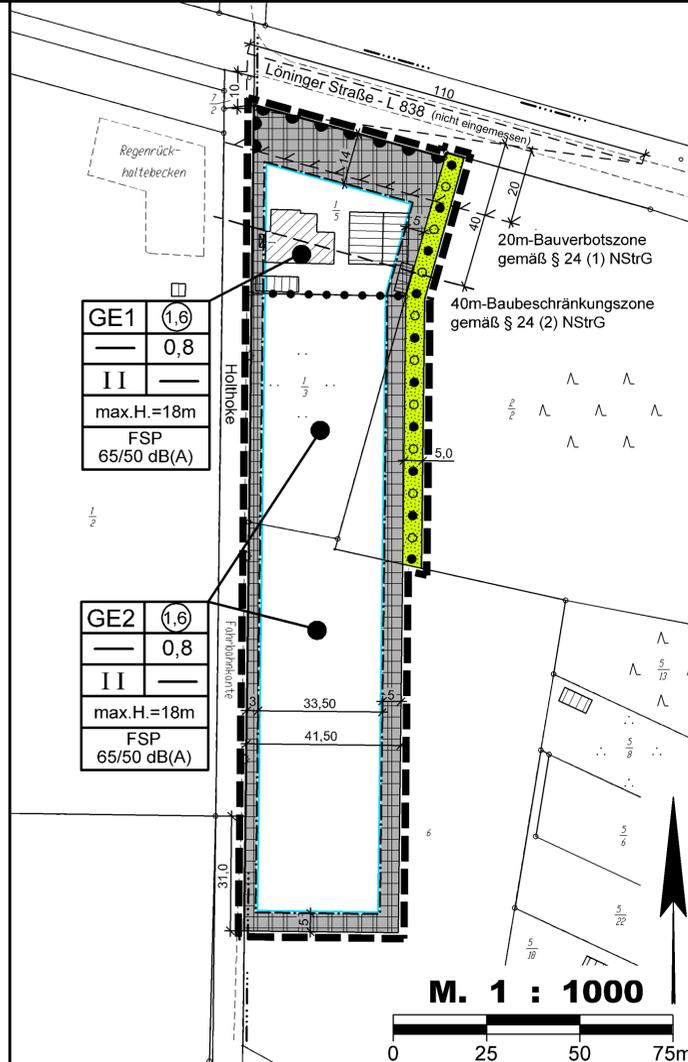
4 Nachrichtliche Übernahmen:

4.1 Bauverbotszone:

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

4.2 Baubeschränkungszone:

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



GE1	1,6
---	0,8
II	---
max.H.=18m	
FSP	65/50 dB(A)

GE2	1,6
---	0,8
II	---
max.H.=18m	
FSP	65/50 dB(A)

5 Hinweise:

5.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 a, 1. Änderung "Industrie- und Gewerbegebiet Holthoke" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14 a, rechtskräftig seit dem 06.03.2000, außer Kraft.

5.2 Immissionsschutz nach der DIN 4109:

Für schutzbedürftige Nutzungen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße R_{w,res}) nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräume etc.). Ein ausreichender Schallschutz ist gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

5.3 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 Denkmalschutzbehörde 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.

5.4 Sichtdreieck:

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

Pflanzliste:

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Corylus betulus | Hainbuche |
| Crataegus avellana | Haseleibl |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 14 a " Industrie- und Gewerbegebiet Holthoke " 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 03.07.2006

(S)
gez. Kettmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 a " Industrie- und Gewerbegebiet Holthoke " 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 03.07.2006

(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 03.07.2006

.....
gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 29.03.2006 bis 28.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 03.07.2006

(S)
gez. Kettmann
Bürgermeister

Der 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 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 vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 03.07.2006

(S)
gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 11.09.2006 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.2006 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 11.09.2006

(S)
gez. Kettmann
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren 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

Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte

Landkreis: Cloppenburg

Gemeinde: Essen **Flur:** 8

Gemarkung: Essen **Maßstab:** 1 : 1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 02.11.2005) 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 27.07.2006

GLL Cloppenburg
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften

- Katasteramt Cloppenburg -

(S)
Amtsiegel
.....
gez. i. A. Eichler

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

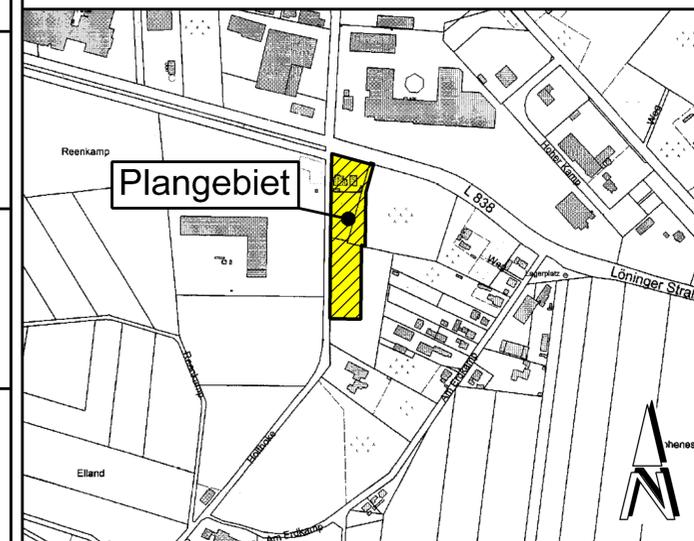
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- GE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H.=18m max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen
- 65/50 FSP maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN ISO 9613-2)
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 14 a
" Industrie- und Gewerbegebiet Holthoke "
1. Änderung
Mit örtlicher Bauvorschrift