

PRAAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 14a „Gewerbe- und Industriegebiet Holthoke“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Essen, den 20.12.1999

[Signature] (Bürgermeister) *[Signature]* (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 26.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen, den 20.12.1999

[Signature] (Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 6 + 8 Gemarkung Essen Gemeinde Essen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, den

(Katasteramt Cloppenburg)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 30.12.1999
Lindentallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

[Signature] (Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 19.07.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 20.08.1999 bis 20.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen, den 20.12.1999

[Signature] (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.1999 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen, den 20.12.1999

[Signature] (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
In der Münsterländischen Tageszeitung ist am ... bekannt gemacht worden, daß die Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 14a „Gewerbe- und Industriegebiet Holthoke“ beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Essen, den - 6. März 2000

[Signature] (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Essen, den - 6. März 2001

[Signature] (Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Essen, den 04.03.2004

[Signature] (Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE_E Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
 GI_E Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen
 FSP /55 Flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB(A) pro Quadratmeter nur für die Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl 10,0 Baumassenzahl
 0,8 Geschosßflächenzahl
 Hmax12 maximale Gebäudehöhe in Metern
 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
 Schraffur nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (vorhandene Zufahrten genießen Bestandsschutz sofern bei der bestehenden Flächennutzung keine Änderung erfolgt)

Grünflächen

private Grünflächen priv
 Landwirtschaft
 Wald

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft
 Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck, im Bereich zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberflächen von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG).

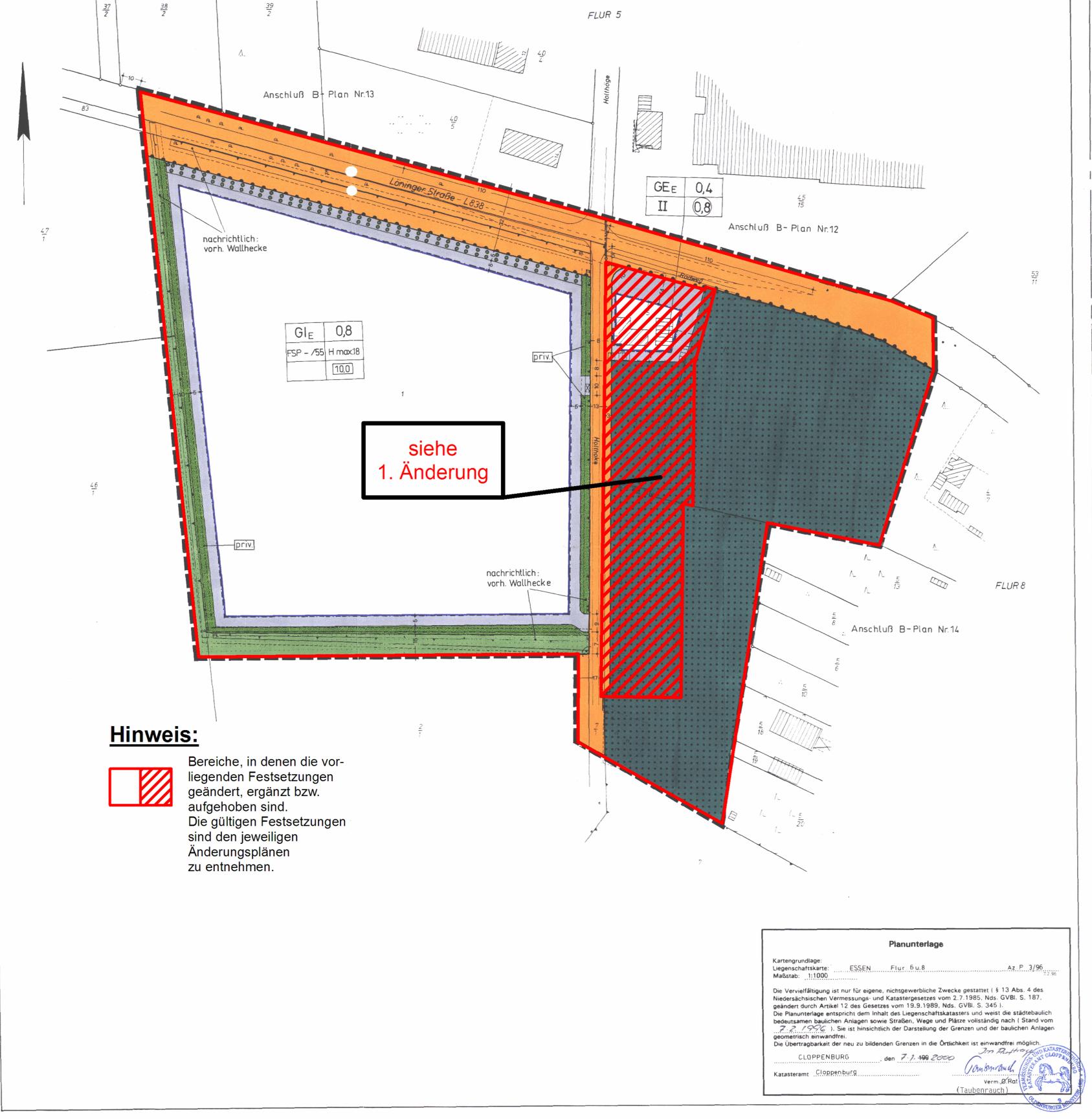
Innerhalb der Bauverbotszone der L 838 (bis 20 Meter Abstand, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sind Hochbauten aller Art nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der L 838 (bis 40 Meter Abstand, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) bedürfen bauliche Anlagen (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) im Sinne der NBauO und Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 838 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NSiTG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtnichtlinien und § NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfundamente gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl. S. 517).

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1: Durch den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GI_E) nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach ihren besonderen Eigenschaften und Bedürfnissen im Verhältnis zu den anderen Industriegebieten der Gemeinde Essen gegliedert. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), hier angegeben als Nachwert für die Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Ein Lagwert wird nicht festgesetzt. Die maßgebliche Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallemissionen ist die jeweilige Grundstücksfläche, soweit sie im Bauland liegt, einschließlich der angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schalleistungspegel, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels hinzugerechnet werden.

TF 2: Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen (GE_E) sind ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle anderen, in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

TF 3: Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes mit Nutzungsbeschränkungen (GI_E) sind Tankstellen, Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe des Lebensmittelbereiches, die an den Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

TF 4: Zwischen der festgesetzten privaten Grünfläche und dem Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GI_E) ist ein mindestens zwei Meter hoher Zaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

TF 5: Bezugspunkt (Nullpunkt) für die angegebene Bauhöhenbeschränkung ist die Straßenebene der Löniger Straße im Kreuzungsbereich Holthoke. Die Bauhöhenbeschränkung gilt nur für Gebäude im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, Schornsteine, Antennen, Masten und Anlagen des Immissionsschutzes bleiben außer Acht.

TF 6: Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubbäume und -sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens zehn bis zwölf Zentimetern, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Sie sind von einer Baumschule zu beziehen, insgesamt sind mindestens zehn Exemplare anzupflanzen. Sträucher sind als zweifelhafte Baumschulware zu setzen, dabei ist pro Quadratmeter Pflanzfläche eine Pflanze vorzusehen. Abgängige Bäume und Sträucher sind laufend gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl ist stets anhand der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu treffen. Innerhalb der Pflanzflächen sind Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig.

TF 7: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L 838 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Gemeinde Essen

Bebauungsplan Nr. 14a
Industrie- und Gewerbegebiet
„Holthoke“

ENTWURF

Übersichtsplan: 1:5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindentallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 15.11.1999

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung