



**1. Textliche Festsetzungen:** (gemäß § 9 BauGB)  
Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 22 und der 2. Änderung:

**1.1 Immissionsschutz**  
Im Gewerbegebiet (Plangebiet) dürfen flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) von 65/50 dB (A) tags/nachts nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden mit der Annahme freier Schalleistungspegel vom Emissionsort zum Immissionsort nach DIN-ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Korrektur  $C_{met}$  mit folgenden Kenngrößen berechnet:  $h_a = 5,0$  m,  $f = 500$  Hz. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg kann der flächenbezogene Schalleistungspegel um die Einfügdämpfung  $A_{bar}$  für den Bereich der Wirksamkeit des Hindernisses vergrößert werden.

**1.2 Vergnügungsstätten**  
Im Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

**1.3 Einzelhandelsbetriebe**  
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

**Weitere Festsetzungen:**

**1.4 Höchstzulässige Höhen (H)**  
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

**1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig (siehe auch Hinweis Nr. 3.3).

**1.6 Öffentliche Grünfläche - Regenwasserrückhaltung -**  
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ dient der Herstellung von naturnah gestaltete Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. zur Versickerung oder Verdunstung des Oberflächenwassers. Die Anlagen sind naturnah mit flachen und wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:5 zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Auf 50 % der Fläche sind geschlossene Anpflanzungen zu entwickeln. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz der Pflanzliste zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**1.7 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Der Bebauungsplan Nr. 22 3. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsfächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgendes Ausgleichsflächen zugeordnet:  
**Gemarkung: Essen, Flur: 6, Flurstück Nr. 243/19 (tlw.) = 1.530 qm**  
**Gemarkung: Essen, Flur: 6, Flurstück Nr. 586/244 (tlw.) = 540 qm**

**1.8 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. Örtliche Bauvorschrift:** (gemäß § 56 NBauO)

**2.1 Dach- und Oberflächenwasser:**  
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln. Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in die festgesetzte Fläche zur Anlage einer Regenrückhalteanlage eingeleitet werden.

**3. Hinweise:**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 b „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 22 b einschließlich der örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird damit vollständig überlagert.

**3.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg gemeldet werden.

**3.3 Hauptversorgungsleitung**  
—○—○—○— Erdgas - Transportleitung DN 200 PN 70 (Schutzstreifen von beidseitig 4 m zur Achse) Im Bereich des Schutzstreifens dürfen weder tief wurzelnde Bäume noch Baulichkeiten errichtet werden. Ein Befahren der Leitungstrasse mit schwerem Gerät muss im Vorfeld mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

**Pflanzliste:**

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 22, 3. Änderung sowie Nr. 22 b, 1. Änderung "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB).  
Essen (Oldb.), den 15.10.2007 (S) gez. Kettmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, 3. Änderung sowie Nr. 22 b, 1. Änderung "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 30.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Essen (Oldb.), den 15.10.2007 (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 15.10.2007 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 16.07.2007 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 b und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.08.2007 bis 07.09.2007 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Essen (Oldb.), den 15.10.2007 (S) gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 b und der Begründung 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 Nr. 22, 3. Änderung sowie Nr. 22 b, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Essen (Oldb.), den 15.10.2007 (S) gez. Kettmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 17.11.2007 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit am 17.11.2007 rechtsverbindlich geworden.  
Essen (Oldb.), den 17.11.2007 (S) gez. Kettmann  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22, 3. Änderung sowie Nr. 22 b, 1. Änderung 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:** 44  
**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).  
Geschb.Nr.: P07001

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 24.04.07)  
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 22.10.2007 (S) Amstsigel  
**DIPL. ING. WERNER TIMMEN**  
OEFFENTL. BEST. VERM.-ING.  
TEL 04471/9190-0 FAX 9190-20  
PINGEL-ANTON-PLATZ 9  
49661 CLOPPENBURG gez. Timmen

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

	GE	Gewerbegebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	FSP	maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß den textlichen Festsetzungen)
	max.H.	maximale Höhe baulicher Anlagen
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung
		Gasleitung DN 200
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Abgrenzung des Geltungsbereiches 1. Änderung B-Plan Nr. 22 b und 3. Änderung B-Plan Nr. 22

**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. 22 3. Änderung sowie Bebauungsplan Nr. 22 b 1. Änderung "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen"**

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22c  
(im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)  
Mit örtlicher Bauvorschrift

BP22-3.DWG