

Hinweis:
 Bereiche, in denen die vorliegenden Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. aufgehoben sind.
 Die gültigen Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungsplänen zu entnehmen.

siehe Bebauungsplan Nr. 22c

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 Eingriffsflächen 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:

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Busch-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix fragilis agg. | Bruch-Weide |
| Salix pentandra | Lorbeer-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

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).

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) Amtsiegel
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

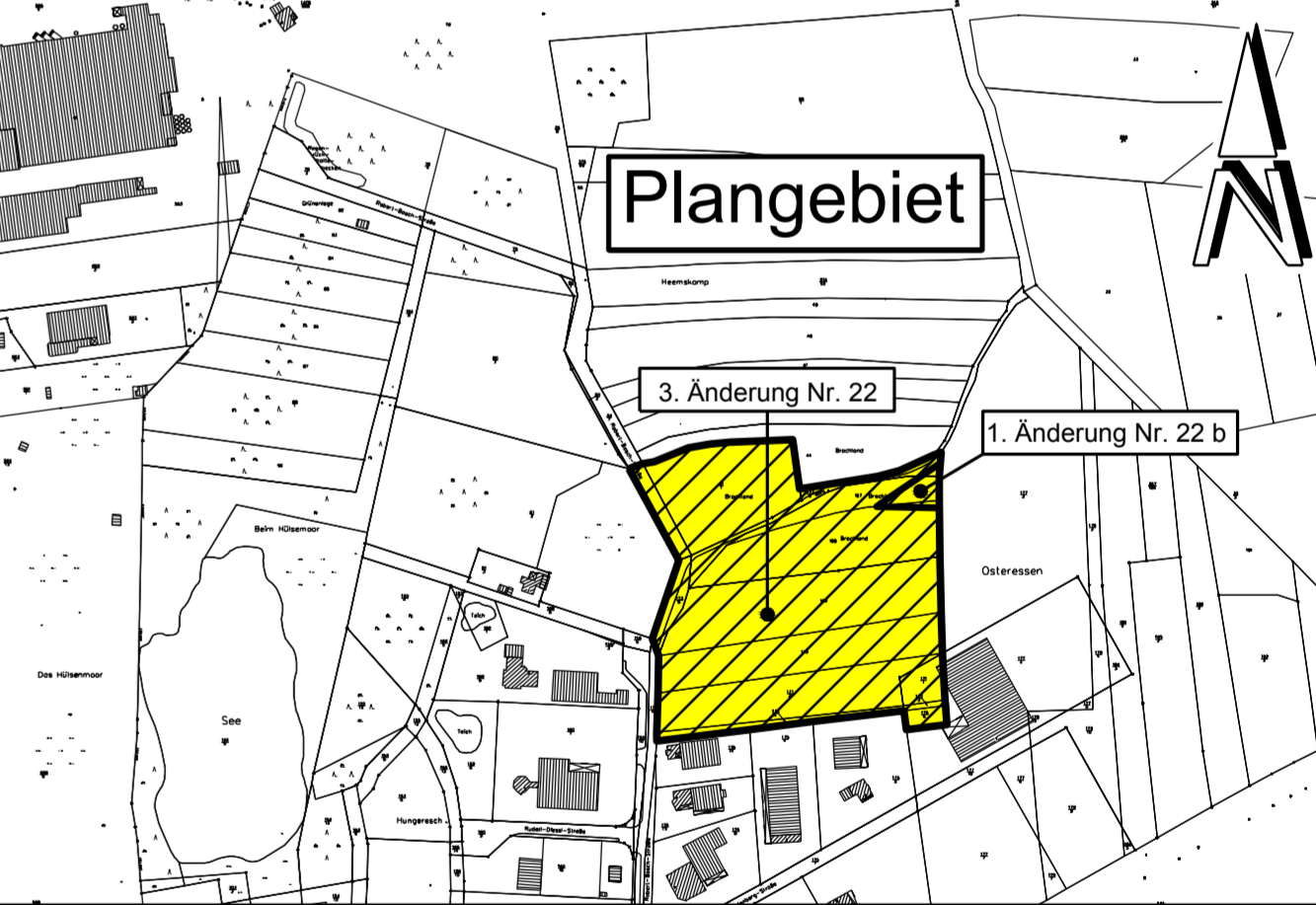
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- 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



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