

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Essen diesen Bebauungsplan Nr. 24a, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen, den 22.10.2001

(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 19.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen, den 22.10.2001



(Gemeindedirektor)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Flur-/Kl. Gemarkung: 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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.12.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Zeichnungen ist einwandfrei möglich.

Essen, den 29.10.2001



(Katasteramt Cloppenburg)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 12.10.2001

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 16.10.2000 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 20.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.11.2000 bis einschließlich 01.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen, den 22.10.2001



(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 22.10.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nachträglich beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde vom 12.09.2001 bis 15.10.2001 Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den 22.10.2001



(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen, den 22.10.2001



(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.12.01 in der Münsterländischen Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.12.01 rechtsverbindlich geworden.

Essen, den 06. Dez. 2001



(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 06. Dez. 2002



(Gemeindedirektor)

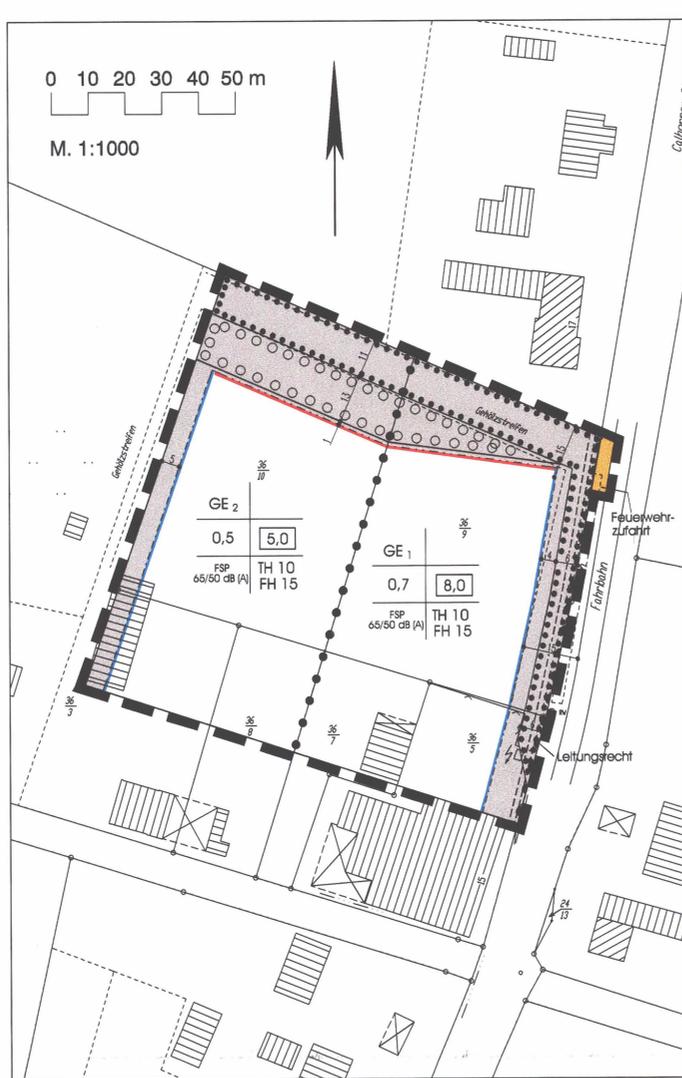
Mängel der Abwägung

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

Essen, den 06.12.2002



(Gemeindedirektor) Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl

5,0 Baumassenzahl

TH 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern Traufhöhe

FH 15m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

FSP 65/60 dB(A) Flächenbezogener Schalleistungspegel: zulässiger dB(A)-Wert je qm Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TF 1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind nur Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und deren Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – auch wenn sie im Zusammenhang mit den in Satz 1 bezeichneten Nutzungen stehen – sind jedoch unzulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Voraussetzung für die Zulässigkeit jeglicher baulicher oder sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist, daß mit ihrer Nutzung bzw. ihrem Betrieb ein länger als nur vorübergehend andauernder Aufenthalt von Personen nicht verbunden ist.
- TF 2 Auf den Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, unter Einbezug der vorhandenen Gehölzbestände, standortgerechte, einheimische Laubgehölze in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter folgenden Arten ist auszuwählen: Stieleiche, Winterlinde, Bergulme, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Kornelkirsche, Holunder, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Weißdorn.
- TF 3 Innerhalb der im Nordteil des Plangebietes festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist – soweit es aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich ist – die Anlage einer Feuerwehrezufahrt einschließlich entsprechender Aufstell- und Bewegungsflächen, sowie die Anlage einer Mulde zur Zwischenspeicherung des Regenwassers zulässig. Die hierfür benötigten Flächen sind abweichend von TF 2 mit Rasen zu begrünen. Von dem festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot an der K 176 kann zum Zwecke der Anlegung einer Feuerwehrezufahrt eine Ausnahme gewährt werden.
- TF 4 Der Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die Fahrbahndecke der K 176 im Kreuzungsbereich der K 176 mit der Straße „Alte Allee“. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Immissionschutzvorrichtungen, Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen (gem. § 18 BauNVO).
- TF 5 Das Leitungsrecht entlang der Kreisstraße 176 wird zu Gunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes festgesetzt.
- TF 6 Durch den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach ihren besonderen Eigenschaften und Bedürfnissen im Verhältnis zu den anderen Gewerbegebieten der Gemeinde Essen gegliedert. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), hier angegeben als Nachtwert mit 50 dB(A) und als Tagwert mit 65 dB(A). Die maßgebliche Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallemission ist die jeweilige Grundstücksfläche, jedoch ohne die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, 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 Schalleistungspegel 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 hinzugezogen werden.
- TF 7 Eine Ausnahme von der im Planungsgebiet festgesetzten Baulinie ist dann möglich, wenn die geplante Bebauung mehr als 30 Meter südlich der Baulinie errichtet werden soll.

HINWEISE

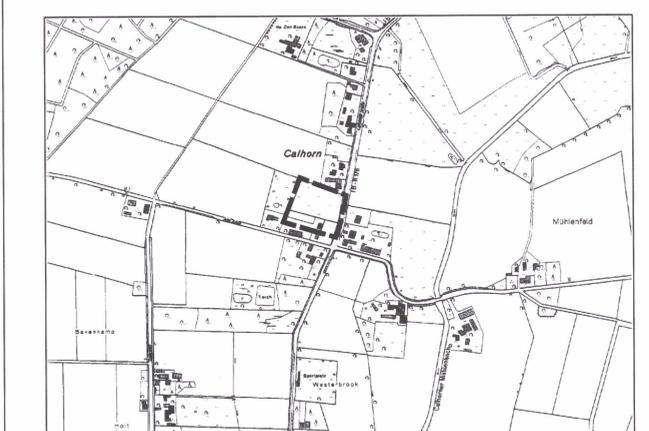
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

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

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Gemeinde Essen
Bebauungsplan Nr. 24 a
- Gewerbegebiet Mühle Calhorn -



Übersichtsplan: 1: 10.000
pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 20.09.2001

6/3