

1 Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE und GE*):
Flächenbezogener Schalleistungspegel:
In den Gewerbegebieten (GE) dürfen die in der Planzeichnung für die jeweiligen Flächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, Berechnung nach Nr. 7.3.2 der ISO-9613-2) nicht überschritten werden.

Zusätzliche Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch abschirmende Hindernisse oder Gebäude erreicht werden, können in Form des Abschirmmaßes Dz (berechnet z.B. nach Nr. 7.4 der ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den gewerblichen Teilflächen können vorgenommen werden, sofern sich dadurch die nach Nr. 7.3.2 der ISO-9613-2 berechneten Schallimmissionen an den maßgeblichen Aufpunkten nicht erhöhen.

Einzelhandelsbetriebe:
Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten Verkaufsstellen für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) nur ausnahmsweise zulässig sind.

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

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit bestehender Wohnnutzung (GE*):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE* sind nur Betriebe, Betriebsstelle oder Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht stören. Auf Grundlage des § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass im GE* die bauliche Änderung, geringfügige Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Wohngebäude zulässig sind.

Für die atypische Wohnnutzung im GE ist von einem Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) (tags/nachts) auszugehen.

1.3 Mischgebiet (MI 1 und MI 2):

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im MI 2 sind Wohnungen nicht zulässig.

1.4 Lärmschutzmaßnahmen:

In der gekennzeichneten Fläche für die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand bis zu der in der Planzeichnung jeweils angegebenen maximalen Höhe zulässig.

Trotz der festgesetzten Gliederung des Gewerbegebietes kann es auch bei Realisierung der Lärmschutzwand im Obergeschoss der Wohnungen im GE* zu einer Überschreitung der Richtwerte um bis zu 5 dB(A) kommen.

Immissionschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.5 Höchstzulässige Höhen (H):

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Innerhalb der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben Gebäude zu Anpflanzungsflächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

1.7 Fläche für Leitungsrechte / überbaubare Grundstücksfläche:

Eine Bebauung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit schriftlicher Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger oder nach Verlegung der Leitung, für die die Fläche festgesetzt wurde, zulässig.

1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten:

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes (ausgenommen GE*) gilt ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot für motorisierte Verkehrsteilnehmer.

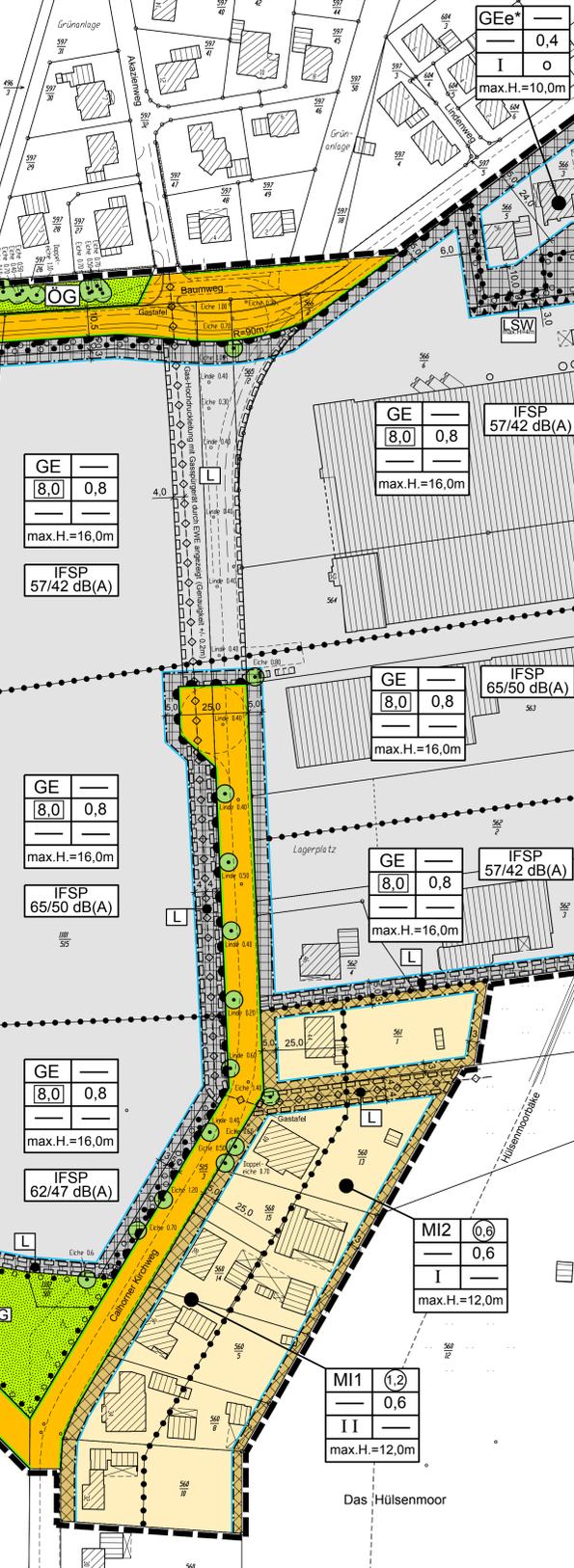
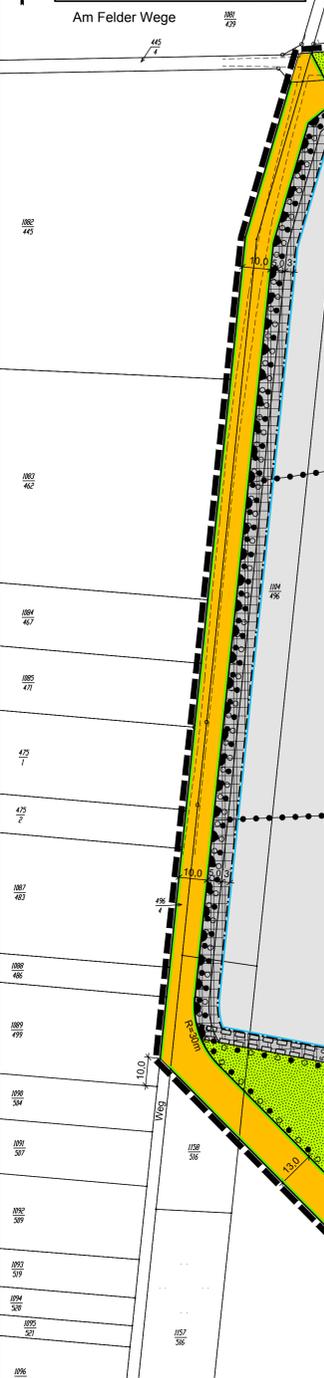
1.9 Grünordnerische Festsetzungen:

1.9.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern / Private Grünfläche:

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen.

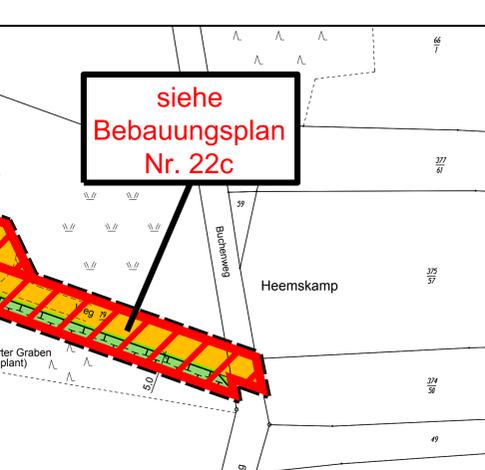
1.9.2 Festgesetzte Einzelbäume:

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden.



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

1.9.3 Straßenbäume: Im Bereich der Verkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebietes ist je 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbauart der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
1.9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist als naturnaher 'Fruchtwald' zu entwickeln.

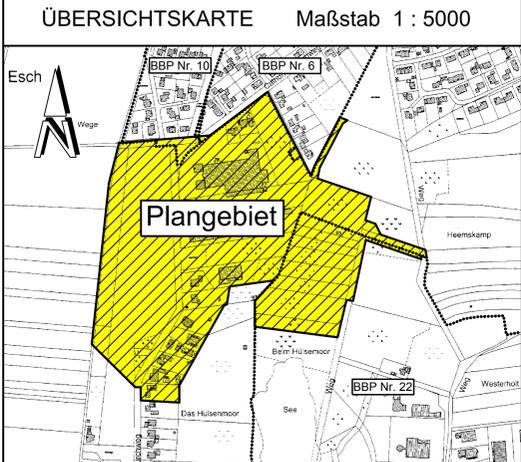


2 Hinweise:
2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsemoor" treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6 "Hülsemoor", rechtskräftig seit dem 08.06.1984 und Nr. 22 "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", rechtskräftig seit dem 27.11.1992, und Nr. 10 "Hülsemoor, nordwestlich Calthorner Kirchweg", rechtskräftig seit dem 02.08.1996, außer Kraft.
2.2 Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanmeldungen, 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 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg gemeldet werden.

- Pflanzlisten:
Pflanzliste 1: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Corylus avellana (Haselnuß), Carpinus betula (Hainbuche), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Cytisus scoparius (Besenginster), Prunus spinosa (Schlehdom), Populus tremula (Zitterpappel), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Viribunum opulus (Gemeiner Schneeball)
Pflanzliste 2 (Regenrückhalteareal): Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Betula pubescens (Moorbirke), Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremula (Zitterpappel), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Knackweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sträucher: Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Präambel: Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsemoor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 02.05.2005 (S) gez. Kettmann Bürgermeister
Verfahrensvermerke: Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 11.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsemoor" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Essen (Oldb.), den 02.05.2005 (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 02.05.2005 gez. Gieselmann
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 01.02.2005 bis 01.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Essen (Oldb.), den 02.05.2005 (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.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 01.02.2005 bis 01.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Essen (Oldb.), den 02.05.2005 (S) gez. Kettmann Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 02.07.2005 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 02.07.2005 rechtsverbindlich geworden.
Essen (Oldb.), den 02.07.2005 (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 02.07.2005 (S) gez. Kettmann Bürgermeister
Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen
Gemarkung: Essen
Flur: 19 u. 44
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 weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Cloppenburg, den 29.06.2005
Antstempel (S)
- Katasteramt Cloppenburg - gez. Brunßen

Planzeichnerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
MI Mischgebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.3)
GE Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
GE* eingeschränktes Gewerbegebiet mit Wohnnutzung (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.2)
NI nicht überbaubare Grundstücksflächen
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O Offene Bauweise
max.H. maximale Gebäudehöhe
IFSP maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts gemessen in dB(A) / qm (siehe textl. Fests. Nr. 1.1)
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: [P] = Private Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Fests. Nr. 1.8)
Grünflächen Zweckbestimmung:
[OG] Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
[PG] Private Grünfläche - Anpflanzung
Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Hier: G = Graben
Flächen für Wald
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
[GFL] Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
[L] Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.7)
Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)
Fläche für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (als Option)
LSW = Lärmschutzwand mit maximaler Bauhöhe von 4 m
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)
Bebauungsplan Nr. 27
Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 22c
" Gewerbegebiet Hülsemoor "