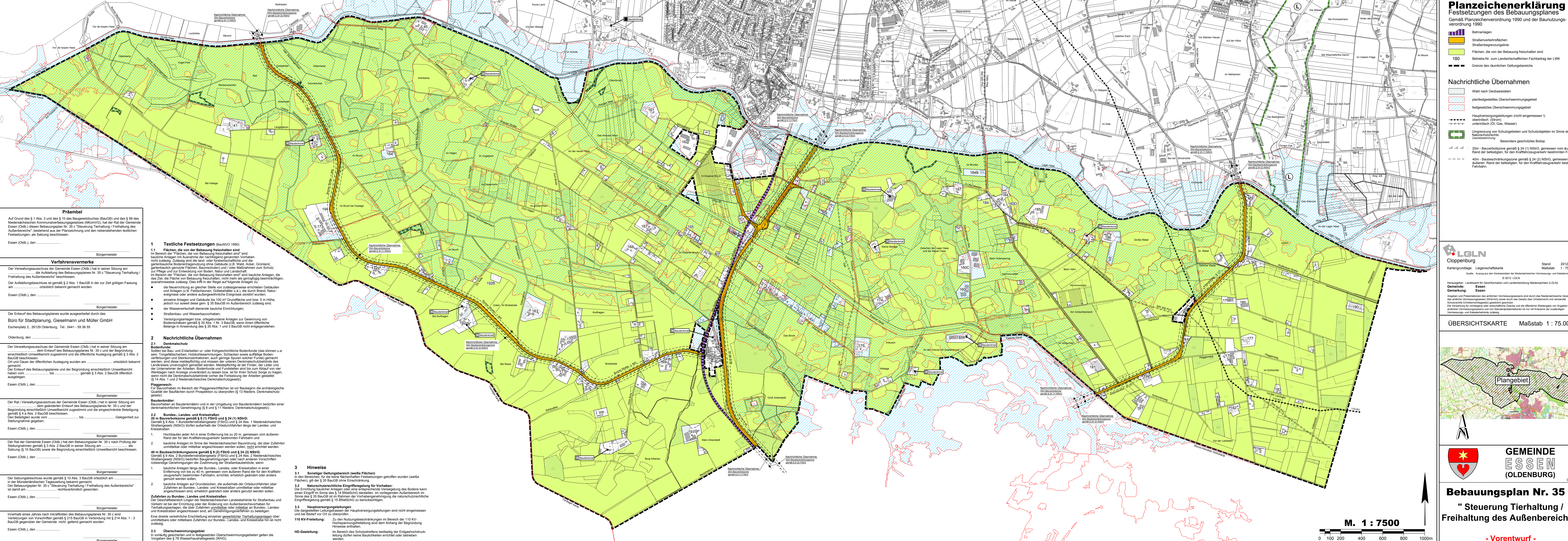




Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKiMG), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 35 c "Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Essen (Oldb.), den	
.....	Bürgermeister
Verfahrensvermerke	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am	
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am	
Essen (Oldb.), den	
.....	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	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am	
Essen (Oldb.), den	
.....	Bürgermeister
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am	
Essen (Oldb.), den	
.....	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan Nr. 35 c nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am	
Essen (Oldb.), den	
.....	Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am	
Essen (Oldb.), den	
.....	Bürgermeister
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 c sind Verordnungen von Vorschriften gemäß § 216 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.	
Essen (Oldb.), den	
.....	Bürgermeister

- 1 Textliche Festsetzungen (BauVO 1990)**
1.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Im Bereich der "Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Vorhaben nicht zulässig. Zulässig sind die land- oder forstwirtschaftliche und die gartenbauliche Bodennutzung ohne Gebäude (z.B. Wald, Acker, Grünland, gartenbaulich genutzte Flächen, Baumschulen) und/oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Im Bereich der "Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" sind bauliche Anlagen, die das Ziel, die Fläche von Bebauung freizuhalten, nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen, ausnahmsweise zulässig. Dies trifft in der Regel auf folgende Anlagen zu:
 - die Neuerrichtung an gleicher Stelle von zulässigerweise errichteten Gebäuden und Anlagen (z.B. Feldscheunen, Güllebehälter u.ä.), die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden;
 - einzelne Anlagen und Gebäude bis 100 m² Grundfläche und bzw. 5 m Höhe, jedoch nur soweit diese gem. § 35 BauGB im Außenbereich zulässig sind;
 - der Wasserversorgung dienende bauliche Einrichtungen;
 - Straßenbau- und Wasserbauvorhaben;
 - Versorgungsanlagen bzw. ortsbundene Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, wenn ihnen öffentliche Belange in Anwendung des § 35 Abs. 1 und 3 BauGB nicht entgegenstehen.
- 2 Nachrichtliche Übernahmen**
2.1 Denkmalschutz
Bodenfunde:
Sollten bei Bau- und Erdbearbeitungs- oder fröngeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechammonien, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverzüglich zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
Plaggenschnitt:
Für Bauvorhaben im Bereich der Plaggenschichten ist vor Baubeginn die archaische Qualität der Baufächern durch Prospektion zu überprüfen (§ 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
Baudenkmäler:
Bauvorhaben an Baudenkmälern und in der Umgebung von Baudenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 9 und § 11 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
2.2 Bundes-, Landes- und Kreisstraßen
20 m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG und § 24 (1) NStrG:
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
40 m Bauabschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG und § 24 (2) NStrG:
Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Zufahren zu Bundes-, Landes und Kreisstraßen
Der Geschäftsbereich Längen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist bei der Errichtung oder der Änderung von Außenbereichsvorhaben für Tierhaltungsanlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen angeschlossen sind, am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
Eine direkte verkehrliche Erschließung einzelner gewerblicher Tierhaltungsanlagen über unmittelbare oder mittelbare Zufahrten zur Bundes-, Landes- und Kreisstraße hin ist nicht zulässig.
- 2.3 Überschwemmungsgebiet**
In vorläufig gesicherten und in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

- 3 Hinweise**
3.1 Sonstiger Geltungsbereich (weiße Flächen)
In den Bereichen, für die keine flächenhaften Festsetzungen getroffen wurden (weiße Flächen), gilt der § 35 BauGB ohne Einschränkung.
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung für Vorhaben:
Die Errichtung baulicher Anlagen oder eine entsprechende Verriegelung des Bodens kann einen Eingriff im Sinne des § 14 NatSchG darstellen. Im vorliegenden Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist im Rahmen der Vorhabengenehmigung die naturschutzrechtliche Eingriffregelung gemäß § 15 NatSchG zu berücksichtigen.
3.3 Hauptversorgungsleitungen
Die dargestellten Leitungsstrassen der Hauptversorgungsleitungen sind nicht eingezeichnet und bedürfen vor Ort zu überprüfen.
110 KV-Freileitung:
Zu den Nutzungsbeschränkungen im Bereich der 110 KV-Hochspannungsfreileitung sind die in festgesetzten Festsetzungen getroffenen (weiße Flächen) enthalten.
- HD-Gasleitung:**
Im Bereich des Schutzstreifens beidseitig der Erdgas-Hochdruckleitung dürfen keine Baulichkeiten errichtet oder betrieben werden.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenvorordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

Bahnanlagen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

180

Betriebs-Nr. zum Landwirtschaftlichen Fachbeitrag der LWK

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

Wald nach Geobasisdaten

planfestgestelltes Überschwemmungsgebiet

festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Hauptversorgungsleitungen (nicht eingezeichnet 1) oberirdisch (Strom)

unterirdisch (Öl, Gas, Wasser)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Zweckbestimmung

Besonders geschütztes Biotop

20m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

40m - Bauabschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

LGLN

Oldenburg

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen

© 2012 LGLN

Heruntergeladen: Landesamt für Datenverarbeitung und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Essen

Gemarkung: Essen

Stand: 2012

Maßstab: 1:7500

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über die Umkehrwirkung und verwandte Schutzrechte (Umkehrrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nicht amtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 75.000

GEMEINDE

ESSEN

(OLDENBURG)

Stand: Okt. 2017

Bebauungsplan Nr. 35 c

" Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs "

- Vorentwurf -