

1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel und Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten, nicht zulässig sind.

1.3 Vergnügungsstätten
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig, wobei zu Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist.

1.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H) ist die Höhe der Fahrbahnachse der vorhandenen Straße "Hammoor" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Schornsteine, können ausnahmsweise von der Höhenbeschränkung abweichen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB

1.6.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Im Bereich der Gehölzlücken sind als Anfangspflanzung je 1,5 qm ein Gehölz (s. Pflanzenliste) zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betula	(Hainbuche)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schwarz. Holunder)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cytisus scoparius	(Besenginster)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)	Virburnum opulus	(Gemein. Schneeball)

1.6.2 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang der Art nach zu ersetzen (s. Pflanzenliste unter 1.6.1). Der vorhandene Graben innerhalb dieser Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche zum Erhalten an der Straße "Hammoor" ist eine Zufahrt in einer Breite bis zu 12 m zulässig.

1.6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben"
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben" ist der vorhandene Graben dauerhaft zu erhalten.

2 Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 84 NBauO)

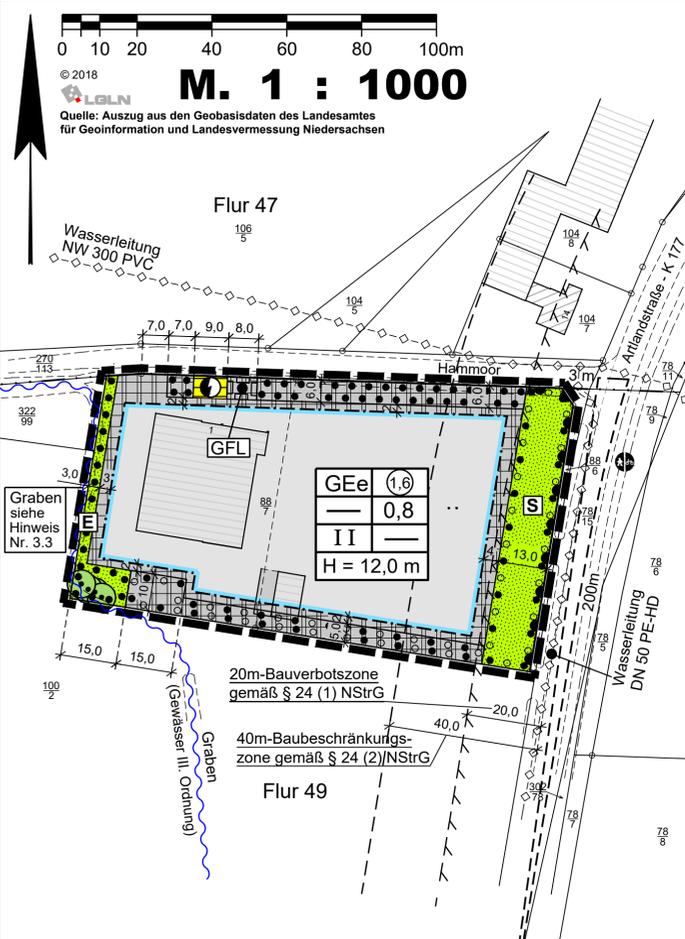
2.1 Dach- und Oberflächenwasser
Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige auf den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, soweit möglich, oberflächlich über eine bewachsene Bodenzone zu versickern. Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhalteanlage) auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, in den nächsten Vorfluter einzuleiten. (sh. Hinweis Nr. 3.5)

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. August durchgeführt werden. Mögliche Höhlenbäume sind vor dem Beseitigen auf Besatz zu kontrollieren.



3.3 Wasserwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des nachrichtlich aufgenommenen Grabens (Gewässer III. Ordnung) die Satzung der Hase-Wasseracht zu beachten ist. Darin wird festgelegt, dass bei Gewässern III. Ordnung die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5 m, gemessen ab der oberen Böschungskante, nicht zulässig ist.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:
DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau,
können bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

3.5 Oberflächenentwässerung
Sämtliche Bemessungen und Nachweise sind durch den Grundstückseigentümer in einem Entwässerungsantrag der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Herstellung der wasserwirtschaftlichen Anlagen obliegt dem Grundstückseigentümer.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone
Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG
Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen
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, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Zu den baulichen Anlagen gehören auch Regenrückhalteanlagen.

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG
Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

4.2 Sichtdreieck
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

4.3 Versorgungsleitung
Trinkwasserleitung DN 50 PE-HD des OÖWW (nicht eingemessen)

4.4 Gewässer III. Ordnung
vorhandener Graben (Gewässer III. Ordnung)

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Uptloh", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 01.07.2019
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 04.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet Uptloh" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 26.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Essen (Oldb.), den 01.07.2019
L.S. gez. Kreßmann
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 24.06.2019
gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 04.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 28.03.2019 bis 29.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Essen (Oldb.), den 01.07.2019
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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. 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Essen (Oldb.), den 01.07.2019
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 24.07.2019 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet Uptloh" ist damit am 24.07.2019 rechtsverbindlich geworden.
Essen (Oldb.), den 24.07.2019
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 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

Planunterlage Geschäftszeichen: P 18014

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen
Gemarkung: Uptloh
Flur: 49
Maßstab: 1 : 1000

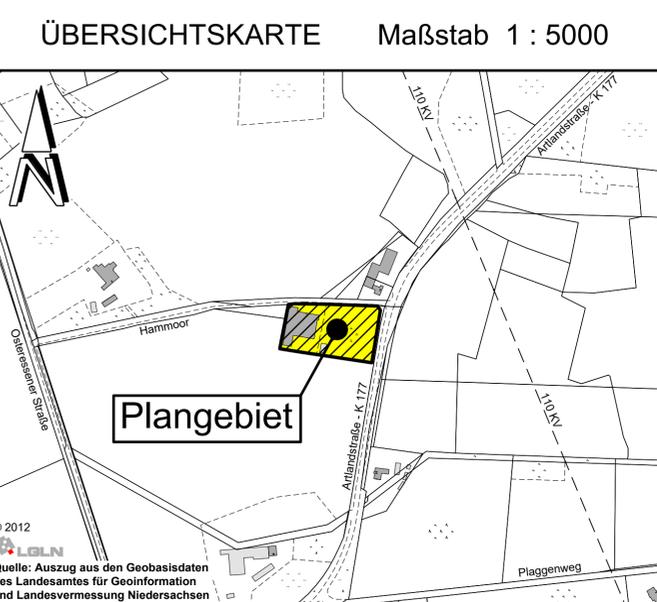
Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBl. 2003 S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02. November 2018).
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.
Angefertigt durch: **VERMESSUNGSBÜRO ALVES**
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
L.S. Amtssiegel
Quakenbrück, den 10.07.2019
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GEE Gewerbegebiet e = mit Einschränkung
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ Geschossflächenzahl
	GRZ Grundflächenzahl
	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Fests. 1.5)
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
	Elektrizität (Trafohäuschen)
	Private Grünflächen (PG) Zweckbestimmung:
	E = Entwässerungsgraben
	S = Schutzgrün
	zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie Gewässern
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 26
" Gewerbegebiet Uptloh "
Mit örtlicher Bauvorschrift