

# 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

## 1.1 Allgemeine Regelung

Die textlichen Festsetzungen gelten für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) östlich der Straße "Am Erdkamp".

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet westlich der Straße "Am Erdkamp" sollen die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1977 getroffenen Festsetzungen weiterhin Bestand haben. Damit ist für diese Teilflächen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin die BauNVO 1977 maßgeblich.

## 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

### Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12 , Abschnitt 5.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

### 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.

### Vergnügsstätten

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

### 1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H) ist die Höhe der Fahrbahnachse der Straße "Am Erdkamp" 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, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

### 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

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.

### 1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

#### 1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### Pflanzliste

Bäume:		Sträucher:	
Alnus glutinosa (Schwarzzerle)		Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)	
Betula pendula (Sandbirke)		Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Betula pubescens (Moorbirke)		Frangula alnus (Faulbaum)	
Fraxinus excelsior (Esche)		Salix aurita (Ohrweide)	
Populus tremula (Zitterpappel)		Salix caprea (Salweide)	
Quercus robur (Stieleiche)		Salix cinerea (Grauweide)	
Salix alba (Silberweide)		Salix viminalis (Korbweide)	
Salix fragilis (Knackweide)		Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Sorbus aucuparia (Eberesche)			

#### 1.5.2 Festgesetzter Einzelbaum

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß des festgesetzten Einzelbaumes sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei Abgang aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzreupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

## 2 Hinweise

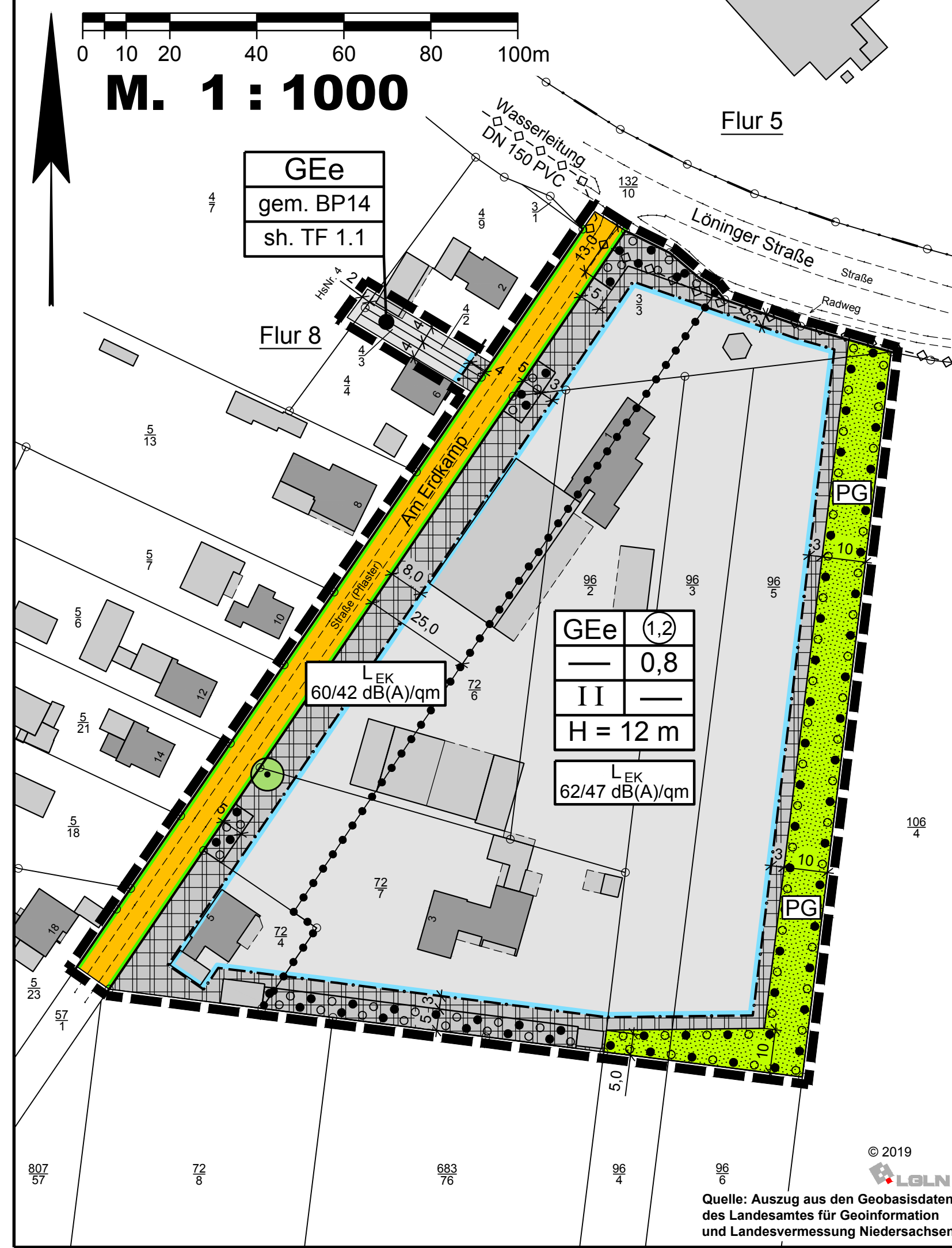
### 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 c "Erweiterung Gewerbegebiet Sandloh" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet Sandloh", rechtskräftig seit dem 18.07.1986, außer Kraft.

### 2.2 Versorgungsleitung

—○—○—○—○— Trinkwasserleitung des OÖVV (nicht eingemessen)

Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem OÖVV zu verlegen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

### 2.3 Oberflächenentwässerung

Es darf kein belastetes Oberflächenwasser in Regenwasserrückhaltebecken oder andere Gewässer eingeleitet werden. Bei Bedarf ist belastetes Oberflächenwasser vor einer Einleitung vom jeweiligen Grundstückseigentümer einer Vorreinigung zu unterziehen.

### 2.4 Bodenfunde

Im Bereich der Flurstücke Nr. 96/3 und 96/5 ist vor jeglichen Bau- und Erdarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Prospektion durchzuführen.

Sollten bei den weiteren 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.

### 2.5 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Vor einem Abriss von Gebäuden sind als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen im Plangebiet bzw. im Umfeld sieben Doppelnester für die Mehlschwalbe und zwei Nisthilfen für Rauchschnalben anzubringen.

Für Fledermäuse wurden im Umfeld des Plangebietes bereits zwei Ersatzquartiere installiert. Die Nisthilfen und Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten.

### 2.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 14 c "Erweiterung Gewerbegebiet Sandloh", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 01.10.2019

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 c "Erweiterung Gewerbegebiet Sandloh" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 01.10.2019

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 30.09.2019

gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 03.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 c und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 15.07.2019 bis 15.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 01.10.2019

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 c 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. 14 c nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 01.10.2019

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 16.01.2021 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 14 c "Erweiterung Gewerbegebiet Sandloh" ist damit am 16.01.2021 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 18.01.2021

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 c 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

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

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



© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. P19013; Stand vom 06.09.2019).

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.

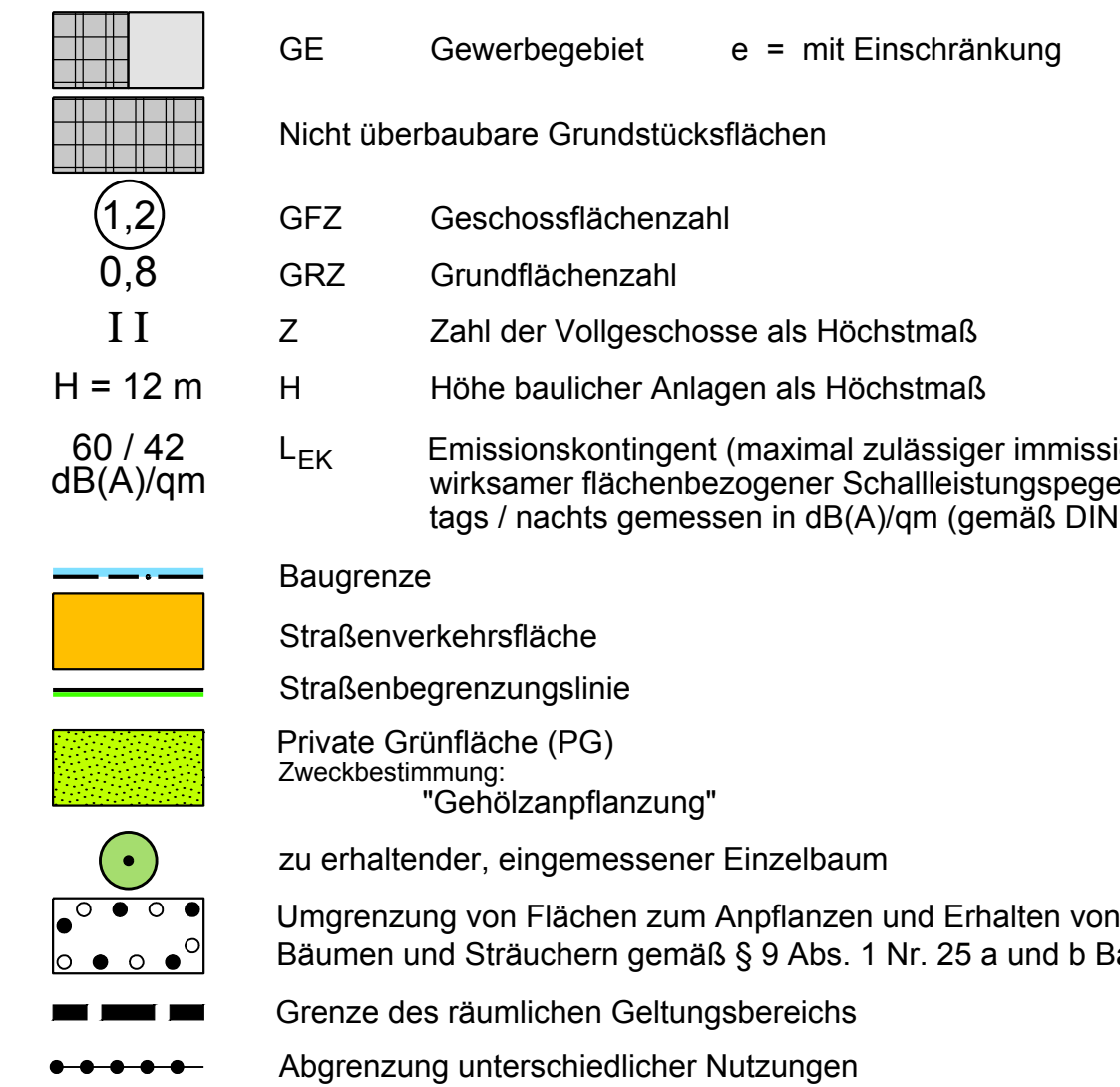
Cloppenburg, den 11.01.2021

gez. Timmen  
Dipl. Ing. Werner Timmen  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

L.S.  
Siegel

# Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

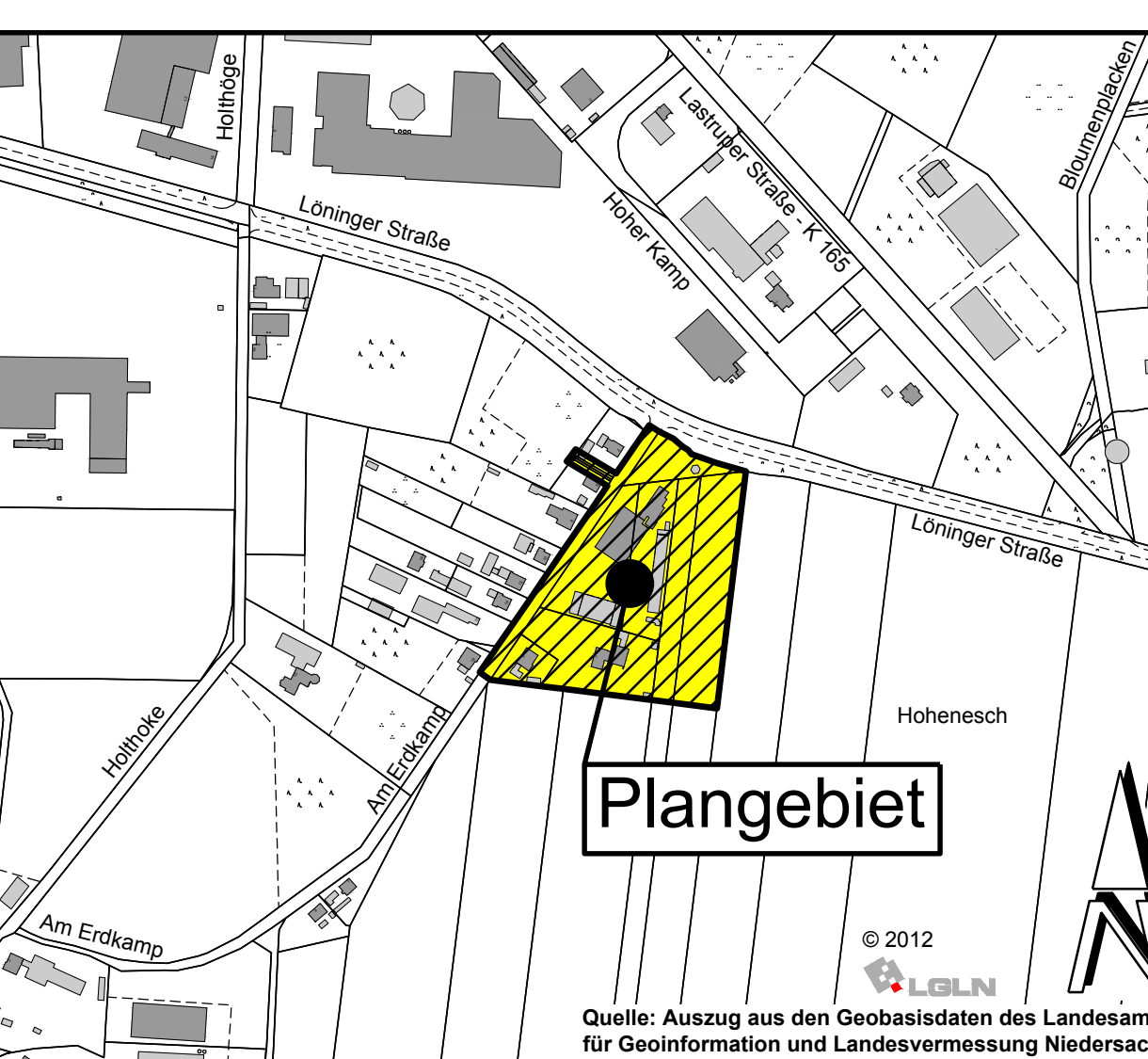
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



## Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE  
ESSEN  
(OLDENBURG)**

# Bebauungsplan Nr. 14 c " Erweiterung Gewerbegebiet Sandloh "