

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

Die folgenden Festsetzungen gelten nur für den Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung:

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. Änderung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallimmissionen je qm Grundstücksfläche einen Wert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

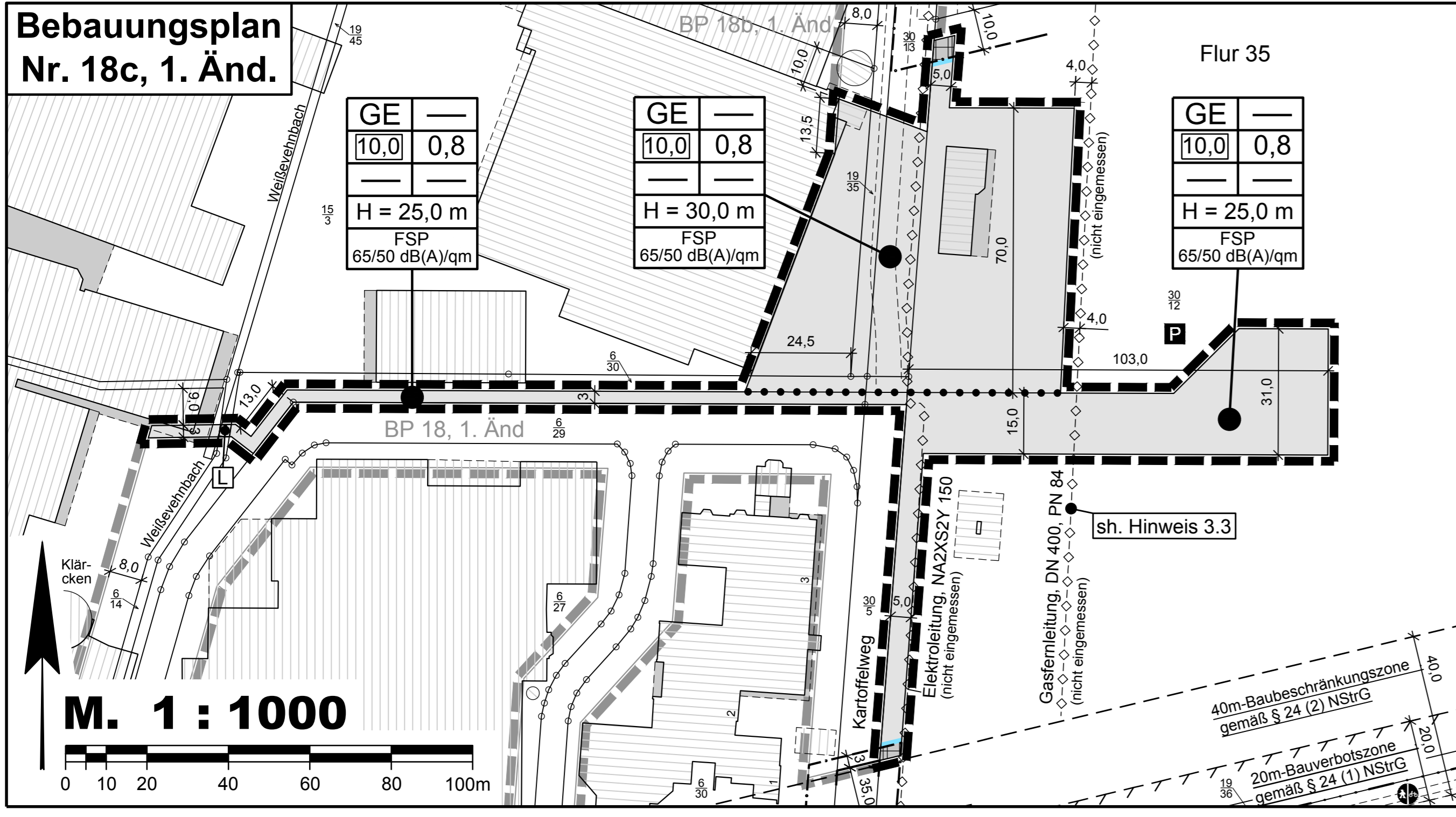
1.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) beträgt 18 m. Der obere Bezugspunkt ist der First und bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Achse der Oberkante der Fahrbahn der Lüscher Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude. Immissionsschutzanlagen zur Luftreinigung, wie zum Beispiel Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.

Die folgenden Festsetzungen gelten nur für die Bebauungspläne Nr. 18 b, 1. Änderung und Nr. 18 c, 1. Änderung:

1.3 Vergnügungsstätten
Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) beträgt 25 bzw. 30 m. Der obere Bezugspunkt ist der First. Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Hauptgesimses. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche des Kartoffelweges in der Mitte des Wendeplatzes.

Immissionsschutzanlagen zur Luftreinigung, wie zum Beispiel Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.



1.5 Immissionsschutz

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die in der Planzeichnung für die jeweiligen Flächen angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP-Pegel). Berechnung nach DIN 18005 als maximale Tag-/Nachtwerte in dB(A)/qm einzuhalten. Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten der jeweilige Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten wird.

Die folgende grünordnerische Festsetzung gilt nur für den Bebauungsplan Nr. 18 b, 1. Änderung:

1.6 Grünordnerische Festsetzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch standortgerechte, heimische Laubgehölze der angegebenen Pflanzliste zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen. Den Grünstreifen quert eine Gasfernleitung. In diesem Bereich ist ein Schutzbereich von 4 m beidseitig der Leitung von Bewuchs freizuhalten.

Pflanzliste

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Campinus betulus	Hainbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur für den Bebauungsplan Nr. 18 b, 1. Änderung

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84, Abs. 3 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser sowie das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser sind auf dem jeweiligen Grundstück soweit möglich oberflächlich zu versickern. Oberflächenwasser, welches nicht direkt vor Ort versickert werden kann, ist in die außerhalb des Plangebietes geplanten Regenröhrkanalanlagen bzw. Versickerungsanlagen einzuleiten und zeitversetzt der Vorflut zuzuführen.

2.2 Stellplätze
Für die Befestigung der Pkw- Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien oder wassergebundene Decken zu verwenden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung treten die von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, rechtskräftig seit dem 03.12.1993, außer Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 b "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften, treten die von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 b, rechtskräftig seit dem 14.10.2000, außer Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 c "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung, treten die von der Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 c, rechtskräftig seit dem 11.07.2001, außer Kraft.

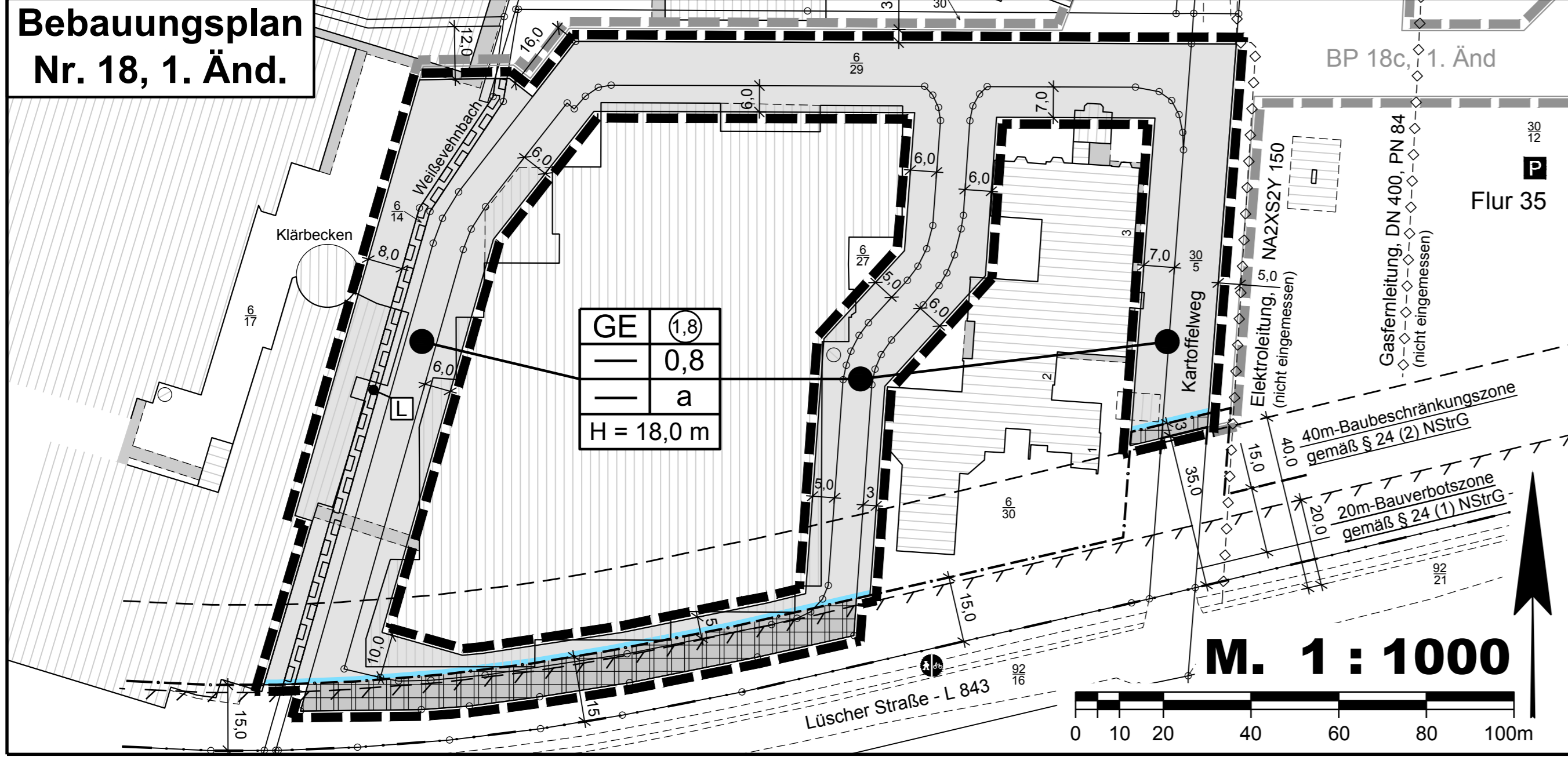
3.2 Denkmalschutz
Archäologische Bodenfunde (gemäß § 14 Abs. 1 und 2. Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung 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 4 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.

3.3 Gasfernleitung (nicht eingemessen)
—○—○— Beidseitig der Gasfernleitung unterliegt ein Schutzstreifen von jeweils 4 m Nutzungsbeschränkungen.
Vor Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die genaue Lage der Gasfernleitung zu klären.
Die vorhandene Gasfernleitung wird, falls erforderlich, in Abstimmung mit dem Leitungsträger verlegt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen weder tiefwurzelnde Bäume angepflanzt noch Baulichkeiten errichtet werden.

3.4 Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbausträger der L 843 zu beteiligen.

3.5 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.

3.6 Emissionen der L 843
Von der Landesstraße 843 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbausträger keinerlei Schadensansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur für den Bebauungsplan Nr. 18 b, 1. Änderung

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bauverbotszone
— / — 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 Baubeschränkungszone
- - - 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84, Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diese Bebauungspläne:

Nr. 18, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung,
Nr. 18 b, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften,
Nr. 18 c, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung,
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 28.01.2021 L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18, Nr. 18 b, Nr. 18 c, jeweils 1. Änderung, im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 07.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 28.01.2021 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 21.12.2020 gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 05.10.2020 dem Entwurf der Bebauungspläne Nr. 18, 18 b und 18 c, jeweils 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10.2020 bis 16.11.2020 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 28.01.2021 L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat die Bebauungspläne Nr. 18, 18 b und 18 c, jeweils 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 28.01.2021 L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 04.02.2021 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Die Bebauungspläne:
Nr. 18, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung,
Nr. 18 b, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 18 c, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung,
sind damit am 04.02.2021 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 04.02.2021 L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 18, 18 b und 18 c, jeweils 1. Änderung, 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 20020
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020
Landkreis:	Cloppenburg
Gemeinde:	Essen (Oldenburg)
Gemarkung:	Essen (Oldenburg)
Flur:	35
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 nichtlegene 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 19.10.2020).

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.

Alle Flurstücke sind im Flurbereinigungsverfahren "Calthorner Mühlenbach" (Verfahrensnr. 2175) einbezogen.

Angefertigt durch ÖbV Jens Alves
Quakenbrück, den 27.01.2021

gez. Alves
Öffentl. best. Verm.-Ing

L.S. OFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GE Gewerbegebiet
	überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ Geschossflächenzahl
	BRZ Grundflächenzahl
	BMZ Baumassenzahl
	a Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	FSP maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A) / qm
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: "Schutzgrün"
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wasserverbandes zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Bei Kessens Garten
Bei der Löhnehe

Plangebiet BP Nr. 18b, 1. Änd.
Plangebiet BP Nr. 18c, 1. Änd.
Plangebiet BP Nr. 18, 1. Änd.

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

GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan (BP)

Nr. 18, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung
Nr. 18 b, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 18 c, "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", 1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP18b-c-1Ae.DWG