

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Immissionsschutz

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_EK 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.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 (Dez. 2006).

Vergnügungsstätten

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

Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel und Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen, als untergeordnete Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden zulässig.

Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Widmung bzw. Einziehung von Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStRG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Gleichfalls wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 NStRG bestimmt, dass der überplante Straßenabschnitt der Straße "Tiefer Weg" als eingezogen gilt, wenn dieser keine Verkehrsbedeutung mehr hat.

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

1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. 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

Table with 4 columns: Species name, Latin name, German name, and other details. Includes Acer campestre, Populus tremula, etc.

1.5.2 Öffentliche Grünfläche - Regenwasserrückhalteanlage

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" dient der Herstellung einer naturnah gestalteten Anlage zur Regenrückhaltung bzw. -verdunstung. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

2 Hinweise

2.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 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.

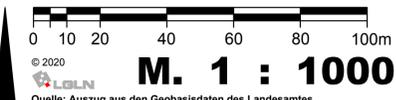
2.2 Versorgungsleitung

Wasserleitung DN 300 des OÖVV (nicht eingemessen)

Die Leitungstrasse darf nicht durch Hochbauten überbaut werden. Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

2.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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



M. 1 : 1000

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

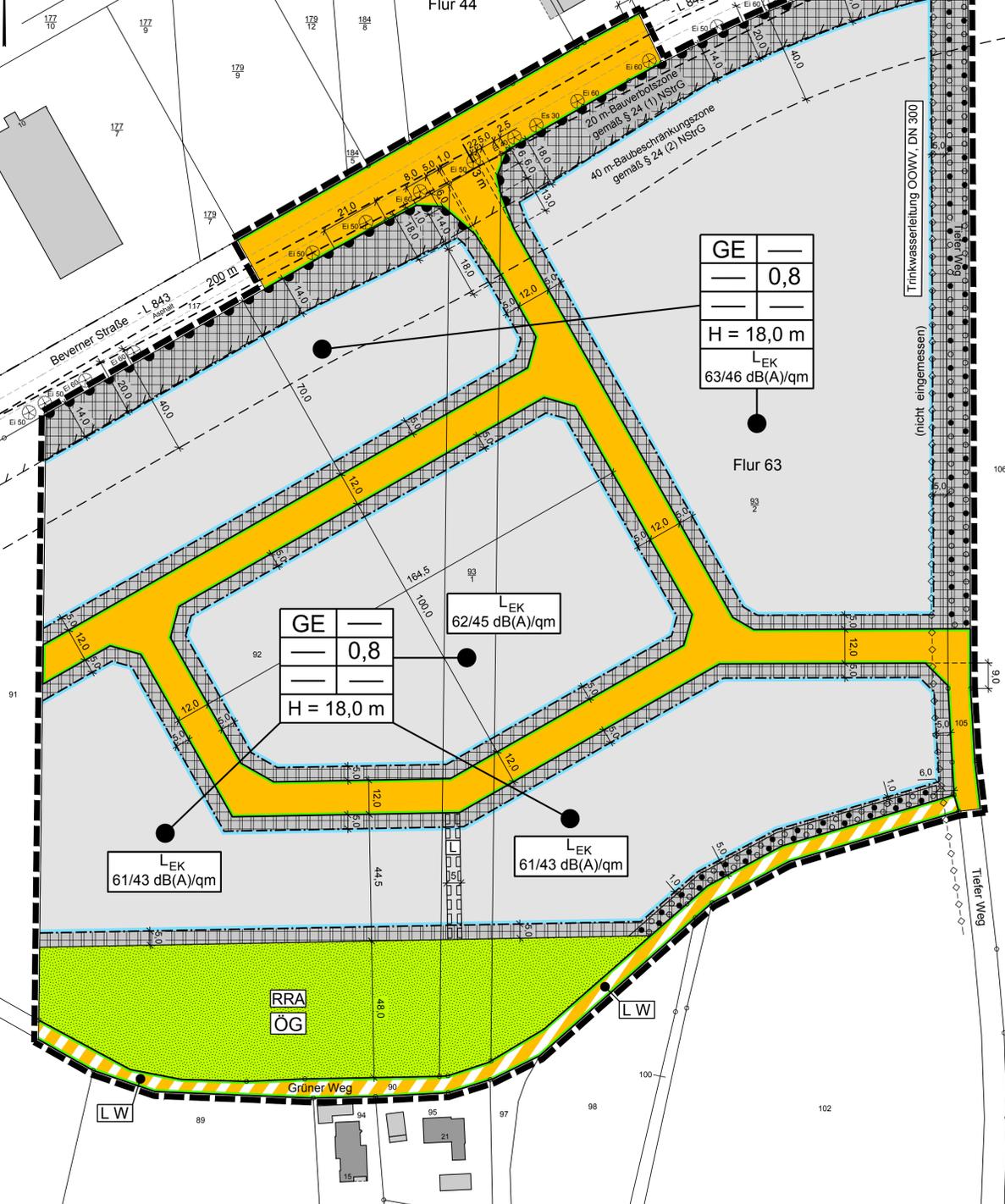


Table with 2 columns: GE, 0,8; H = 18,0 m; L_EK 63/46 dB(A)/qm

Table with 2 columns: GE, 0,8; H = 18,0 m; L_EK 62/45 dB(A)/qm

Table with 2 columns: L_EK 61/43 dB(A)/qm

Table with 2 columns: L_EK 61/43 dB(A)/qm

2.4 Artenschutz: Die Bauflächenbereinigungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 15. März bis 31. Juli) durchzuführen. ... 2.5 Einfriedungen: Die Gewergrundstücke sind entlang der L 843 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStRG und § 16 NBauO). 2.6 Sichtdreiecke: Die dargestellten Sichtdreiecke sind 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).

3 Nachrichtliche Übernahmen 3.1 Bauverbotszone: 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO. 3.2 Baubeschränkungszone: 40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

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. 22 d "Gewerbegebiet Osteressen, südlich Beverner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 02.06.2021 L.S. gez. Kreßmann Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 d "Gewerbegebiet Osteressen, südlich Beverner Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Essen (Oldb.), den 02.06.2021 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 26.04.2021 gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 d und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 15.02.2021 bis 18.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Essen (Oldb.), den 02.06.2021 L.S. gez. Kreßmann Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 d 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan Nr. 22 d gemäß § 182 Abs. 2 Nr. 2 NKomVG durch Beschluss des Rates vom 22.03.2021, dass der Verwaltungsausschuss bis Ende April 2021 für die in der Bauleitplanung erforderlichen Beschlüsse zuständig ist, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen. Essen (Oldb.), den 02.06.2021 L.S. gez. Kreßmann Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14.06.2021 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 22 d "Gewerbegebiet Osteressen, südlich Beverner Straße" ist damit am 14.06.2021 rechtsverbindlich geworden. Essen (Oldb.), den 15.06.2021 L.S. gez. Kreßmann Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 d 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

Kartegrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Essen, Flur: 41

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

© 2020, 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. P20013; 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.

Cloppenburg, den 20.05.2021

gez. Timmen L.S. Siegel Dipl. Ing. Werner Timmen (Öffntl. best. Verm.-Ing.)

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

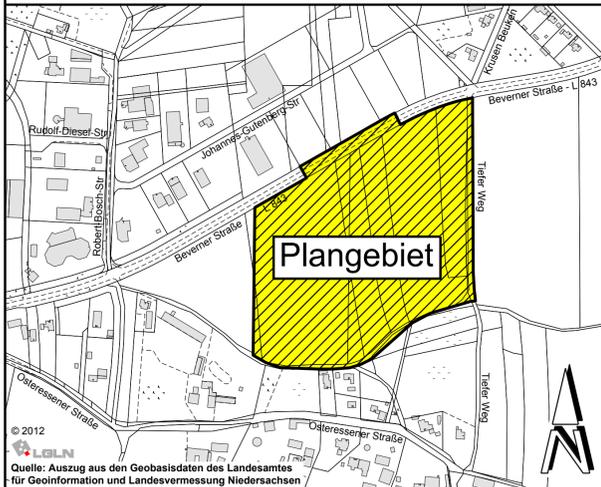
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Legend for symbols: GEE Gewerbegebiet, Nicht überbaubare Grundstücksflächen, GRZ Grundflächenzahl, H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, L_EK Emissionskontingent, Baugrenze, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Öffentliche Grünfläche (ÖG), Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 4 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Emissionskontingent.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 22 d " Gewerbegebiet Osteressen, südlich Beverner Straße "