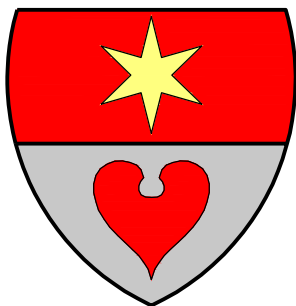


© 2012



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



GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

Stand:
09.02.2022

Bebauungsplan Nr. 18 d

" Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde "

- Entwurf -



© 2021
LGLN

M. 1 : 1000

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

Sektor III

GE Sektor I

Sektor II

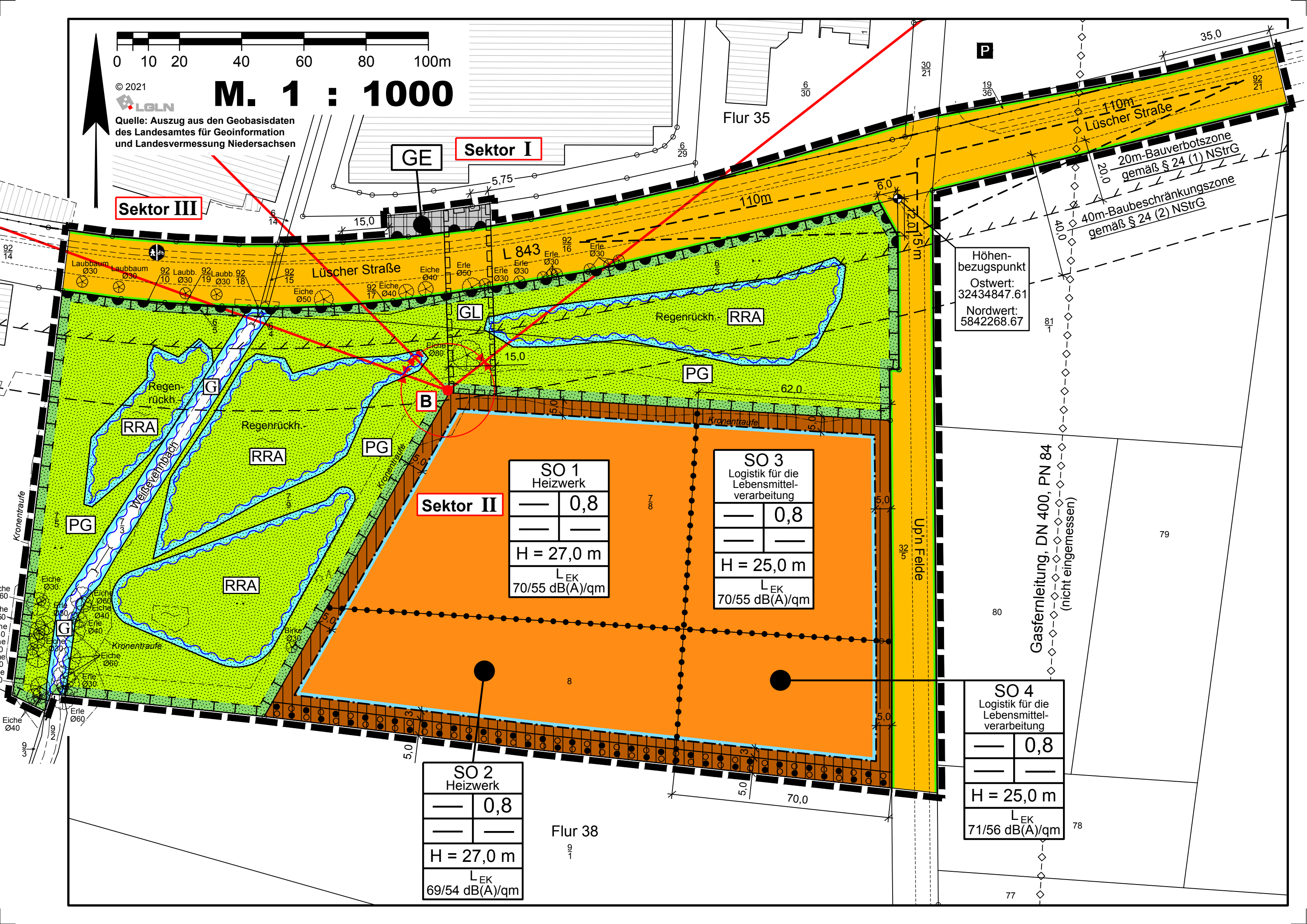
Höhen-
bezugspunkt
Ostwert:
32434847.61
Nordwert:
5842268.67

SO 1	
Heizwerk	
—	0,8
—	—
H = 27,0 m	
L _{EK} 70/55 dB(A)/qm	

SO 3	
Logistik für die Lebensmittel- verarbeitung	
—	0,8
—	—
H = 25,0 m	
L _{EK} 70/55 dB(A)/qm	

SO 2	
Heizwerk	
—	0,8
—	—
H = 27,0 m	
L _{EK} 69/54 dB(A)/qm	

SO 4	
Logistik für die Lebensmittel- verarbeitung	
—	0,8
—	—
H = 25,0 m	
L _{EK} 71/56 dB(A)/qm	



110m
Lüscher Straße
20m-Bauverbotszone
gemäß § 24 (1) NStrG
40m-Baubeschränkungszone
gemäß § 24 (2) NStrG

Gasfernleitung, DN 400, PN 84
(nicht eingemessen)

Flur 38
9
1

Flur 35
6
30

P

79

80

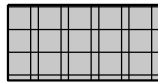
78

77

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



GE Gewerbegebiet



SO 1 - 4 Sondergebiete
Zweckbestimmungen:
"Heizwerk" (SO 1 und SO 2)
"Logistik für die Lebensmittelverarbeitung" (SO 3 und SO 4)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8

GRZ Grundflächenzahl

H = 25,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

70 / 55
dB(A)/qm

L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)



Sektor I Richtungssektor I (s. textl. Fests. 1.3)



Baugrenze



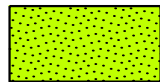
Straßenverkehrsfläche



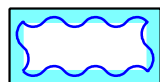
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Private Grünflächen (PG)



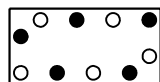
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:

G = Graben

RRA = Regenwasserrückhalteinrichtung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



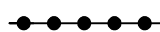
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

1.1 Sondergebiet (SO) "Heizwerk" (SO1 und SO2)

Das Sondergebiet "Heizwerk" (SO 1 und SO 2) dient der Errichtung bzw. dem Betrieb eines Biomasseheizwerks und der Lagerung von Inputstoffen (insbesondere nachwachsende Biomasse, Althölzer der Kategorien AI bis AII, benötigte Hilfsstoffe zum Betrieb der Anlage, etc.) und Outputstoffen aus dem Heizwerk (insbesondere Altmetall, Aschen, aufgrund der Größe aussortiertes Altholz (Überkorn)).

Zulässig sind insbesondere:

- a) Die zur energetischen Nutzung von Biomasse erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen:
 - LKW-Waage,
 - Gebäude für Brennstofflager mit automatischer Krananlage mit Anlieferungsbereich und Schubbodenaustragung,
 - Vibrationsförderer,
 - Metallabscheider,
 - Überlängenabscheider,
 - Brennstoffförderer zur Feuerung,
 - Gebäude für
 - Biomasseheizkessel mit Rostfeuerung sowie Vorlage und Einschub inkl. nachgeschalteter wassergekühlter Brennkammern und SNCRAnlage (Harnstoffeinspritzung und -tank),
 - Ascheförderer inkl. Container für die Rostasche,
 - Dampfkessel mit Überhitzer und Economiser,
 - Wasserkonditionierungsanlagen für das Kesselspeisewasser,
 - Abgasentstaubungsanlagen u.a. mit Vorabscheider und Gewebefilter und Aschecontainer für die Entsorgung der Flugasche,
 - Schornsteine und Auskühlgruben für die Abschlamm- und Absalzwässer des Dampfkessels.
- b) Anlagen zur Nutzung und Leitung der Wärme des Biomasseheizwerks.
- c) Anlagen für die Kraft-Wärme-Kopplung.
- d) Untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Stellplätze, Zuwegungen und Umfahrungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Anlagen sowie Zufahrten zu angrenzenden Nutzungen.

1.2 Sondergebiet "Logistik für die Lebensmittelverarbeitung" (SO3 und SO4)

Das Sondergebiet "Logistik für die Lebensmittelverarbeitung" (SO 3 und SO4) dient der Errichtung von Anlagen zur Lagerung und Entsorgung von Abfällen, die bei der Produktion und Verarbeitung entstehen sowie der Pflege der für die Produktion und Entsorgung erforderlichen Fahrzeuge.

Zulässig sind insbesondere:

- a) Anlagen zur Annahme, Wäsche und Lagerung von Feldfrüchten und Lebensmitteln.
- b) Anlagen zum Sammeln, Sieben und Pumpen von Produktionsabwässern.
- c) Anlagen und Nebenanlagen zum Abstellen und Pflegen von Fahrzeugen.
- d) Anlagen und Nebenanlagen zur Lagerung und Entsorgung von anfallenden Abfällen.
- e) Anlagen und Nebenanlagen zur Lagerung von Kartoffelerde.

1.3 Gewerbelärm/Emissionskontingente (L_{EK})

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Für die in den Richtungssektoren I-III liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} der Sondergebietsflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

L_{EK} , tags / nachts

Sektor I	(315° bis 52°)	0 / + 7 dB (A)
Sektor II	(52° bis 290°)	0 / + 1 dB (A)
Sektor III	(290° bis 315°)	0 / + 5 dB (A)

Die genaue Lage des Bezugspunktes (B) für die Richtungssektoren ist durch die folgenden ETRS 89 UTM Zone N32 Koordinaten bestimmt:

Ostwert: $x = 32434703,00$, Nordwert: $y = 5842207,00$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte in den Richtungssektoren I – III $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus.k}$ zu ersetzen ist.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Sondergebieten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der im Plan definierte Höhenbezugspunkt im Kreuzungsbereich Lüscher Straße / Up'n Felde.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).

Anlagenbestandteile, die der Ableitung von Abgasen dienen, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt. Dieser Höchstwert darf für Schornsteine ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn sich dies aufgrund gesetzlicher oder untergesetzlicher Anforderungen zum Immissionsschutz als Voraussetzung für die Genehmigungserteilung erweist.

1.5 Nebenanlagen im nicht überbaubaren Bereich

In den Sondergebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Anlagen, soweit sie nach der niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zu den Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gehören die Waage und die Treppenaufgänge zur Rohrleitung.

1.6 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, Fahrwege, Zufahrten und andere Anlage i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist in den Sondergebieten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.7 Geh- und Leitungsrecht

Innerhalb der mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. den jeweiligen Leitungsträgern zu belastenden Fläche ist die Errichtung einer Rohrleitungsbrücke mit den erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Die Rohrleitungsbrücke nebst der weiteren hierfür erforderlichen Nebenanlagen muss eine lichte Höhe von mindestens 4,70 m und eine maximale Höhe von 10,00 m über der gesamten Fahrbahnoberfläche einhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB). Das Gehrecht bezieht sich auf erforderliche Kontrollen, Wartungen und die Unterhaltung der Rohrleitungsbrücke.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Regenrückhaltebecken mit den auf der Fläche vorhandenen standortgerechten Laubgehölzen und dem im westlichen Bereich durchlaufenden Weißvehnbach zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung weiterer Regenrückhalteanlagen zulässig.

Die Gehölze, die für die neue Regenrückhalteanlage beseitigt werden müssen, sind auf der Fläche der Art nach zu ersetzen. Dabei ist für jeweils 10 cm Stammumfang der vorhandenen Bäume (gemessen 1 m über der Erde) ein neuer Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm im Umfeld der neuen Regenrückhalteanlage zu setzen.

2.2 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf der zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf 1 Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Hängebirke	Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Moorbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche		

Pflanzliste (Sträucher)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix cinerea	Grauweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Prunus spinose	Schlehe	Sorbus aucuparia	Eberesche
Rosa canina	Hundsrose		

3 Hinweise

3.1 Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde" treten für das Gewerbegebiet im Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" außer Kraft. Für das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" bestehen.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig 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 unverändert 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).

3.3 Artenschutz

- Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) erfolgen.
- Die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) darf nur außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
- Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen.
- Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten.
- Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Quartierstandorte in den Bäumen und den Gebäuden sind insgesamt 10 Fledermauskästen (unterschiedliche Modelle aus Holzbeton) im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs zu installieren.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

3.5 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.

3.6 Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), 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.

4 Nachrichtliche Übernahmen

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

— — — — 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. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde", 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde" beschlossen.

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

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 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 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 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 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 Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan Nr. 18 d nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 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

Geschäftszeichen: P 21003

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021



Landkreis:

Cloppenburg

Gemeinde:

Essen (Oldenburg)

Flur: 38

Gemarkung:

Essen (Oldenburg)

Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen 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 15.03.2021)**.

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 in das Flurbereinigungsverfahren "Calhorer Mühlenbach" Verfahrensnummer 2715 einbezogen.

Angefertigt durch ÖbVI Jens Alves

Quakenbrück, den

Amtssiegel



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

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.