

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

1.1 Gewerbegebiet (GE)
Immissionsschutz
Im 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, einschließlich die mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot für Gehölze belegten Flächen.

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

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

Für den Richtungssektor A sind, ausgehend vom Bezugspunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten x = 3429978, y = 5843907 folgende Emissionskontingenterhöhungen zulässig:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für Sektor A (im Uhrzeigersinn von 60° (ONO) bis 270° (W))

Table with 2 columns: Emissionskontingent (GE 1, GE 2) and dB(A) values for tags and nachts.

Hinweis: Der für zulässige Emissionskontingenterhöhungen definierte Bezugspunkt behält auch für die vorliegend nicht überplanten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 22 e seine Gültigkeit.

Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen
Im Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und 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) Einzelhandelsbetriebe die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen sind im festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

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 Straßenebene 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 10 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Nordwestrand des Plangebietes und bis zu einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie 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, ausgenommen im Schutzstreifen der Ferngasleitung (s. Hinweis Nr. 3.3), 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 eine vorhandene Straße bzw. ein Straßenschnitt als eingezogen gilt, wenn diese keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls für ihre Beseitigung vorliegen.

1.5 Grünordnerische Festsetzung gem. § 9 i. V. m. § 1a BauGB

1.5.1 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 und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Der Anteil der höher werdenden Baumarten muss mindestens 30 % betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen, wobei in einem maximalen Abstand von 12 m ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste (Qualität: Stammumfang 16/18 cm) zu setzen ist. Abgänger Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

Table with 3 columns: Pflanzliste, Latin names, and German names for various plants like Acer campestre, Populus tremula, etc.

2 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 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, kann das Oberflächenwasser, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhalteanlage) auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft.

- List of previous planning documents: Nr. 22, 3. Änderung und Nr. 22 b, 1. Änderung "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", etc.

3.2 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, Offener 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.

3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Entlang der Erdgas Hochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 4 m zur Achse zu beachten. Im Schutzstreifen dürfen weder tief wurzelnde Bäume noch Baulichkeiten errichtet werden. Die ständige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein. Ein Befahren der Leitungstrasse mit schwerem Gerät muss im Vorfeld mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

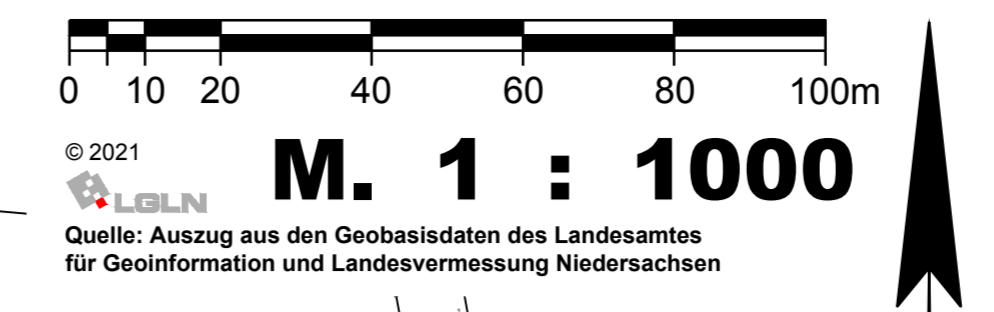
Die ständige Zugänglichkeit für Unterhaltungszwecke muss gewährleistet sein. Die Leitungen sind bei Bedarf, d.h. im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen, in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

3.4 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, 48632 Essen, Oldb.) eingesehen werden.

3.5 Artenschutz

Die Baufächenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) durchzuführen. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.



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.) diesen Bebauungsplan Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ....., die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen" 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 .....

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ....., dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 e 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 ausgelegen.

Essen (Oldb.), den .....

Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ....., dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 e 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. 22 e 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. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen" ist damit am ....., rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 e 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: Flur:

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

© 2023, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P22015; Stand vom 03.01.2023).

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 .....

M. Sc. Axel Timmen (Öffentl. best. Verm.-Ing.) Siegel

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der BauNutzungsverordnung 2017

- Legend for symbols: GE 1, GE 3 (Gewerbegebiete), GFZ (Geschossflächenzahl), GRZ (Grundflächenzahl), Z (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß), L EK (Emissionskontingent), etc.

H = 18,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Mit Geh- und Fahrrechten bzw. mit Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe bzw. der Leitungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl

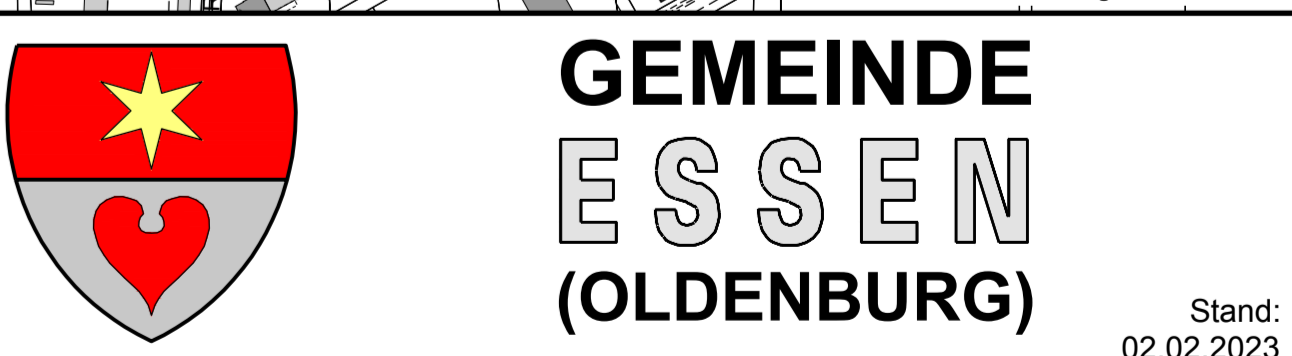
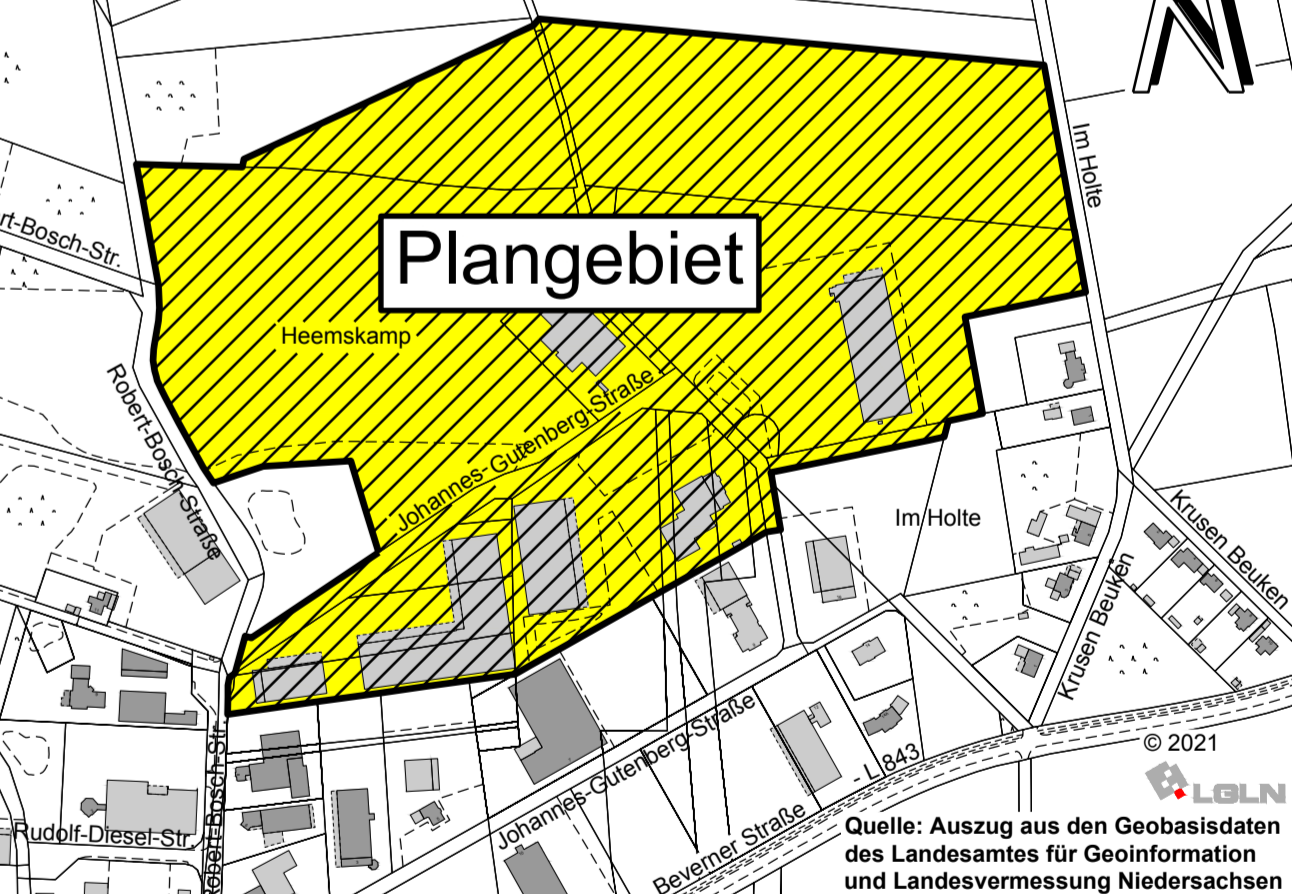
Table with 2 columns: Baumassenzahl, Grundflächenzahl

Table with 2 columns: Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Table with 2 columns: Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)

Table with 2 columns: Höhe baulicher Anlagen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG) Stand: 02.02.2023

Bebauungsplan Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen"

Mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -