

GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

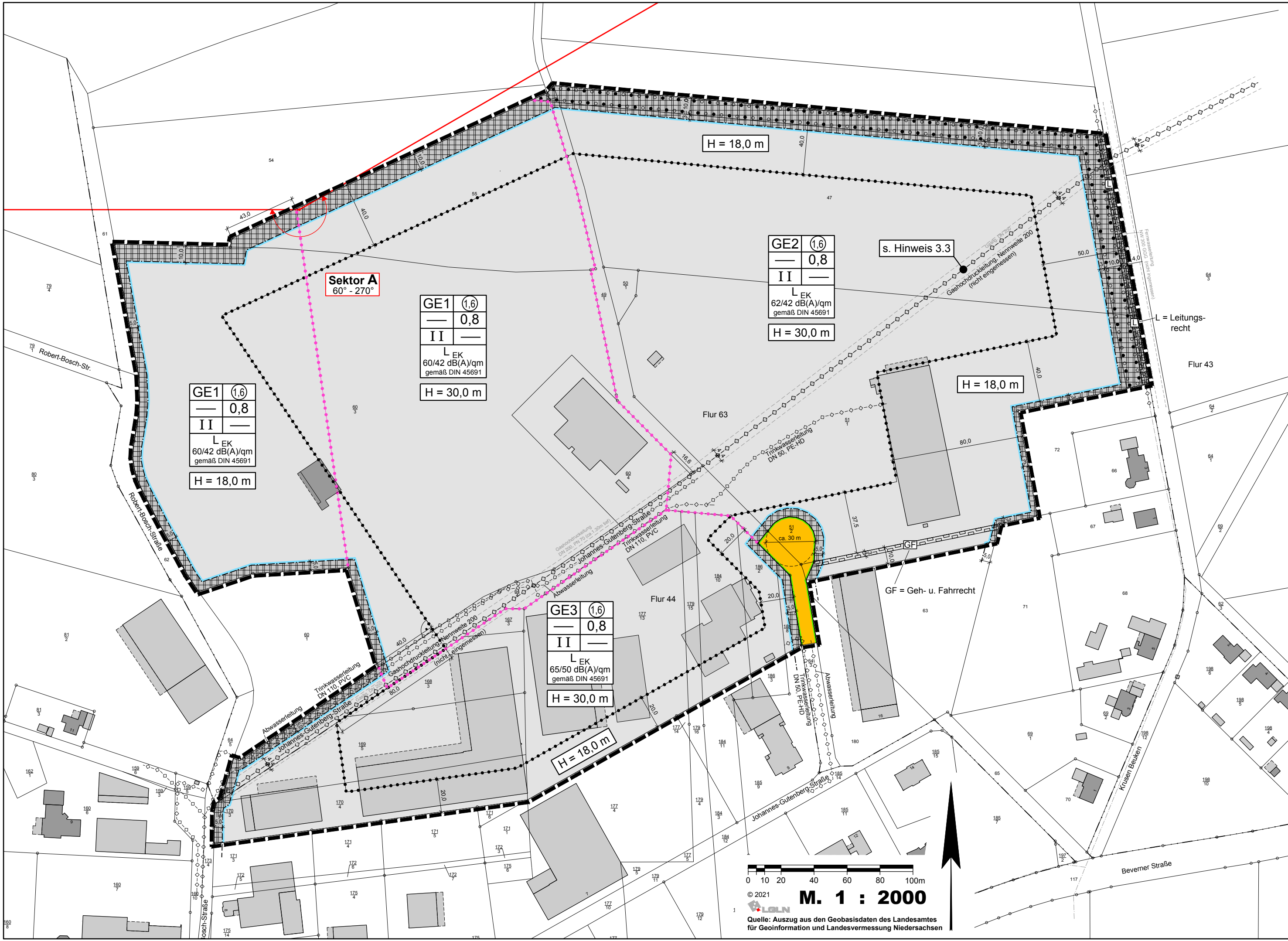
Stand:
02.02.2023

Bebauungsplan Nr. 22 e

" Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen "

Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



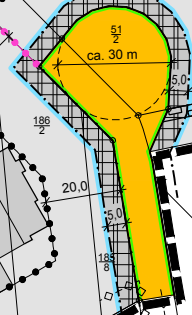
Sektor A
60° - 270°

GE1	(1,6)
—	0,8
II	—
L _{EK} 60/42 dB(A)/qm gemäß DIN 45691	
H = 18,0 m	

GE1	(1,6)
—	0,8
II	—
L _{EK} 60/42 dB(A)/qm gemäß DIN 45691	
H = 30,0 m	

GE2	(1,6)
—	0,8
II	—
L _{EK} 62/42 dB(A)/qm gemäß DIN 45691	
H = 30,0 m	

GE3	(1,6)
—	0,8
II	—
L _{EK} 65/50 dB(A)/qm gemäß DIN 45691	
H = 30,0 m	



0 10 20 40 60 80 100m

© 2021 **M. 1 : 2000**

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



L = Leitungsrecht

Flur 43

GF = Geh- u. Fahrrecht

Beverer Straße

Robert-Bosch-Str.

Robert-Bosch-Str.

Johannes-Gutenberg-Str.

Johannes-Gutenberg-Str.

Krusen-Beuken

Flur 63

Flur 44

Flur 43

H = 18,0 m

H = 18,0 m

H = 18,0 m

H = 30,0 m

H = 30,0 m

H = 30,0 m

s. Hinweis 3.3

Gashochdruckleitung Nennweite 200
(nicht eingemessen)

ca. 30 m

GF = Geh- u. Fahrrecht

Krusen-Beuken

Johannes-Gutenberg-Str.

Beverer Straße

Robert-Bosch-Str.

Robert-Bosch-Str.

Johannes-Gutenberg-Str.

Johannes-Gutenberg-Str.

Krusen-Beuken

Flur 63

Flur 44

Flur 43

H = 18,0 m

H = 18,0 m

H = 18,0 m

H = 30,0 m

H = 30,0 m

H = 30,0 m

s. Hinweis 3.3

Gashochdruckleitung Nennweite 200
(nicht eingemessen)

ca. 30 m

GF = Geh- u. Fahrrecht

Krusen-Beuken

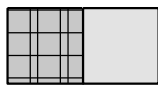
Johannes-Gutenberg-Str.

Beverer Straße

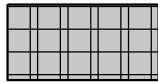
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



GE 1
GE 2 Gewerbegebiete
GE 3



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1,6

GFZ Geschossflächenzahl

0,8

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

60 / 42
dB(A)/qm

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

Sektor A

Richtungssektor **A** (s. textl. Fests. 1.1)

H = 18,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß



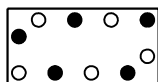
Baugrenze



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:

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

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))

GE 1	+ 4 dB (A) tags	+ 5 dB (A) nachts
GE 2	+ 2 dB (A) tags	+ 5 dB (A) nachts

Hinweis: Der für zulässige Emissionskontingenterhöhungen definierte Bezugspunkt behält auch für die vorliegend nicht überplanten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 22 c 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 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 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 Straßenabschnitt 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. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betula	(Hainbuche)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Crataegus monogyna	(Eingrifflig. Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schwarz. Holunder)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cytisus scoparius	(Besenginster)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus spinosa	(Schlehndorn)	Virburnum opulus	(Gem. Schneeball)

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.

- Nr. 22, 3. Änderung und Nr. 22 b,1. Änderung "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", rechtskräftig seit dem 17.11.2007,
- Nr. 22 b "Gewerbegebiet Osteressen", rechtskräftig seit dem 15.03.2003,
- Nr. 22 c "Gewerbegebiet Osteressen", rechtskräftig seit dem 13.07.2012.

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, 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.

3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

—◇—◇—◇— Erdgashochdruckleitung DN 200 PN70
(mit Schutzstreifen von beidseitig 4 m zur Achse)

Entlang der Erdgashochdruckleitung 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.

—◇—◇—◇— Wasserver- bzw. -entsorgungsleitungen

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, 49632 Essen, Oldb.) eingesehen werden.

3.5 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen 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

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 ausgelegt.

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

Siegel

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