0 100 200 400 600 800 1000m

M. 1 : 7500

LGLN

Cloppenburg

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Stand: 2021
Maßstab: 1 : 7500

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

© 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde: Essen
Gemarkung: Essen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Im Bereich der "Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Vorhaben nicht zulässig. Zulässig sind die land- oder forstwirtschaftliche und die gartenbauliche Bodenertragsnutzung ohne Gebäude (z.B. Wald, Acker, Grünland, gartenbaulich genutzte Flächen, Baumschulen) und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Im Bereich der "Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" sind bauliche Anlagen, die das Ziel, die Fläche von Bebauung freizuhalten, nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen, ausnahmsweise zulässig. Dies trifft in der Regel auf folgende Anlagen zu:

- die Neuerrichtung an gleicher Stelle von zulässigerweise errichteten Gebäuden und Anlagen (z.B. Feldscheunen, Güllebehälter u.ä.), die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden;
- einzelne Anlagen und Gebäude bis 100 m² Grundfläche und bzw. 5 m Höhe, jedoch nur soweit diese gem. § 35 BauGB im Außenbereich zulässig sind.
- der Wasserwirtschaft dienende bauliche Einrichtungen;
- Straßenbau- und Wasserbauvorhaben;
- Versorgungsanlagen bzw. ortsgebundene Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, wenn ihnen öffentliche Belange in Anwendung des § 35 Abs. 1 und 3 BauGB nicht entgegenstehen sowie Übertragungsleitungen des Höchstspannungsnetzes mit den dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (im wesentlichen Maststandorte).

2 Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Denkmalschutz
Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.

Plaggenesch / Archäologische Bereiche
Für Bauvorhaben im Bereich der Plaggenesch flächen und Archäologischen Bereiche ist vor Baubeginn durch den Verursacher die archäologische Qualität der Bauflächen (z.B. durch Prospektion) zu überprüfen. Für die Überprüfung bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Baudenkmäler
Bauvorhaben an Baudenkmälern und in der Umgebung von Baudenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 und § 11 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Ortsbildprägende Gebäude
Baumaßnahmen an Gebäude und Anlagen mit kulturlandschaftsprägender Einstufung sind entsprechend ihrer Eigenart zu erhalten bzw. baulich zu gestalten. Dies gilt auch für Vorhaben in deren Umgebung.

2.2 Bundes-, Landes- und Kreisstraßen
20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG und § 24 (1) NStrG
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (FStrG) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStrG) (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG und § 24 (2) NStrG
Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStrG) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStrG), errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Bei der Bundesstraße stehen Werbeanlagen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

Zufahrten zu Bundes-, Landes und Kreisstraßen
Der Geschäftsbereich Lingen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist bei der Errichtung oder der Änderung von Außenbereichsvorhaben für Tierhaltungsanlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen angeschlossen sind, am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Eine direkte verkehrliche Erschließung einzelner gewerblicher Tierhaltungsanlagen über unmittelbare oder mittelbare Zufahrten zur Bundes-, Landes- und Kreisstraße hin ist nicht zulässig.

2.3 Überschwemmungsgebiet
In vorläufig gesicherten und in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (siehe Hinweis 3.4).

In Überschwemmungsgebieten sind die Vorgaben zum Hochwasserschutz gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG), in den jeweils geltenden Fassungen, - insbesondere hinsichtlich bestehender Bauverbote - einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Sonstiger Geltungsbereich (weiße Flächen)
In den Bereichen, für die keine flächenhaften Festsetzungen getroffen wurden (weiße Flächen), gilt der § 35 BauGB ohne Einschränkung.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für Vorhaben
Die Errichtung baulicher Anlagen oder eine entsprechende Versiegelung des Bodens kann einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG darstellen. Im vorliegenden Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist im Rahmen der Vorhabengenehmigung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG zu berücksichtigen.

3.3 Hauptversorgungsleitungen
Die dargestellten Leitungstrassen der Hauptversorgungsleitungen sind nicht eingemessen und bei Bedarf vor Ort zu überprüfen.

110 KV-Freileitung: Zu den Nutzungsbeschränkungen im Bereich der 110 KV-Hochspannungsfreileitung sind dem Anhang der Begründung Hinweise enthalten.

HD-Gasleitung: Im Bereich des Schutzstreifens beidseitig der Erdgashochdruckleitung dürfen keine Baulichkeiten errichtet oder betrieben werden.

3.4 Überschwemmungsgebiete
Innerhalb der dargestellten Überschwemmungsgebiete besteht gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Stand: 19.12.2017) ein Bauverbot. Eine Bebauung kann im Einzelfall gem. § 78 Abs. 5 WHG durch die zuständige Wasserbehörde genehmigt werden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Wald
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 80 Betriebs-Nr. (siehe Begründung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- D Baudenkmäler bzw. Gruppen baulicher Anlagen
- OB kulturlandschafts- bzw. ortsbildprägende Gebäude
- Hauptversorgungsleitungen (nicht eingemessen !)
  - oberirdisch (Strom)
  - unterirdisch (Öl, Gas, Wasser)
- Erdöl=Erdgasbohrung bzw. Fehlbohrung
- Messstellen (Grundwasser und Biologie) sowie Pegel des NLWKN
- 20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG / § 9 (1) FStrG
- 40m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG / § 9 (2) FStrG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 30 BNatSchG)
  Zweckbestimmungen:
  - L Landschaftsschutzgebiet
  - Besonders geschütztes Biotop

Kennzeichnungen

- Wald nach Geobasisdaten
- Plaggeneschbereiche bzw. Archäologische Bereiche

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. 35 b "Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs", 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. 35 b "Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs" 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. 35 b 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. 35 b 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. 35 b 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. 35 b "Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

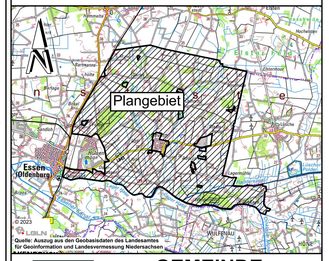
.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 b 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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 75.000



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Stand: Mai 2023

Bebauungsplan Nr. 35 b

" Steuerung Tierhaltung / Freihaltung des Außenbereichs "

- Entwurf -

BP35b.DWG