

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Immissionsschutz
 Im festgesetzten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK, 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), Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm.

Vergnügungstätigkeiten
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten 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 (GEe) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel und Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.
 Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen
 Photovoltaikanlagen sind im 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 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)
 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) ist die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
 Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.
 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.
 Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig.
 Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Private Grünfläche - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

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	(Eingrifflicher Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schwarz. Holunder)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cytisus scoparius	(Besenginster)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)	Virburnum opulus	(Gemein. Schneeball)

1.4.2 Öffentliche Grünfläche - Anpflanzung / Regenrückhalteanlage (RRA)
 Die öffentliche Grünfläche dient der Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie für Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser. Weiterhin zulässig ist die Anlage eines bis zu 2 m breiten Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Bauweise.
 Entlang der Ost- und Südgrenze ist die Herstellung bzw. der Erhalt von Wallanlagen als Sichtschutz mit einer Höhe von bis zu 3 m über Geländeneiveau zulässig. Diese sind ebenfalls mit den Arten der Pflanzliste zu bepflanzen.
 Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22b „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 22 b, rechtskräftig seit dem 15.03.2003, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde
 Sollen 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 u. 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.

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

2.4 Artenschutz
 Die Bauflächenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Rodungsarbeiten oder notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehöhlbrütenden Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

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 (Olb.) diesen Bebauungsplan Nr. 22 b "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Essen (Olb.), den 07.02.2023
 L.S. gez. Kreßmann
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Olb.) hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 b "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", 2. Änderung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Essen (Olb.), den 07.02.2023
 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 19.12.2022
 gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Olb.) hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 b, 2. Änderung und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 04.10.2022 bis 04.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Essen (Olb.), den 07.02.2023
 L.S. gez. Kreßmann
 Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Olb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 b, 2. Änderung 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 (Olb.), den
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Olb.) hat den Bebauungsplan Nr. 22 b, 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
 Essen (Olb.), den 07.02.2023
 L.S. gez. Kreßmann
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 09.03.2023 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan Nr. 22 b "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", 2. Änderung ist damit am 09.03.2023 rechtsverbindlich geworden.
 Essen (Olb.), den 21.03.2023
 L.S. gez. Kreßmann
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 b, 2. Änderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
 Essen (Olb.), den
 Bürgermeister

Planunterlage
Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Essen, Flur: 63
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

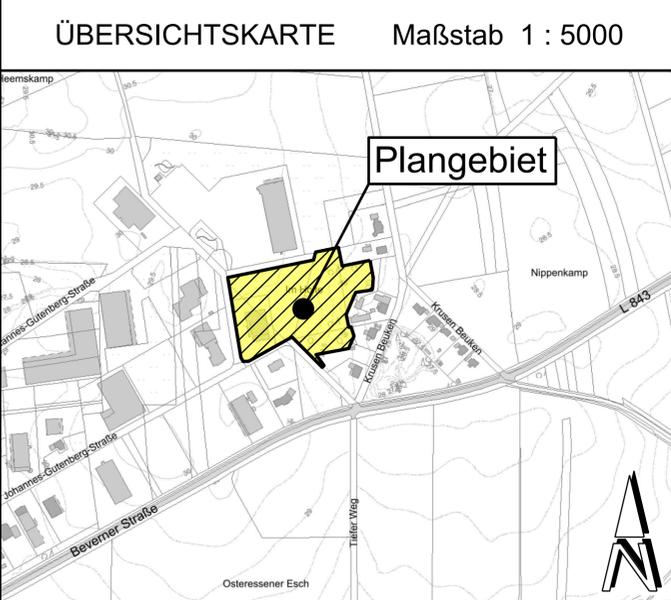
 © 2022, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Az. P22004; Stand vom 06.04.2022**).
 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 16.01.2023
 gez. Timmen L.S. Siegel
M. Sc. Axel Timmen
 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	GEe	Gewerbegebiet	e: eingeschränktes Gewerbegebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
	GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
	GRZ	Grundflächenzahl	
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
	L _{EK}	Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/m² (gemäß DIN 45691))	
	Baugrenze		
	Grünflächen		
	ÖG	Öffentliche Grünfläche	
	PG	Private Grünfläche	
	RRA	Regenrückhalteanlage	
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
	Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen		

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingent	



GEMEINDE
ESSEN
 (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 22 b
" Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen "
2. Änderung

BP22b-2ae DWG