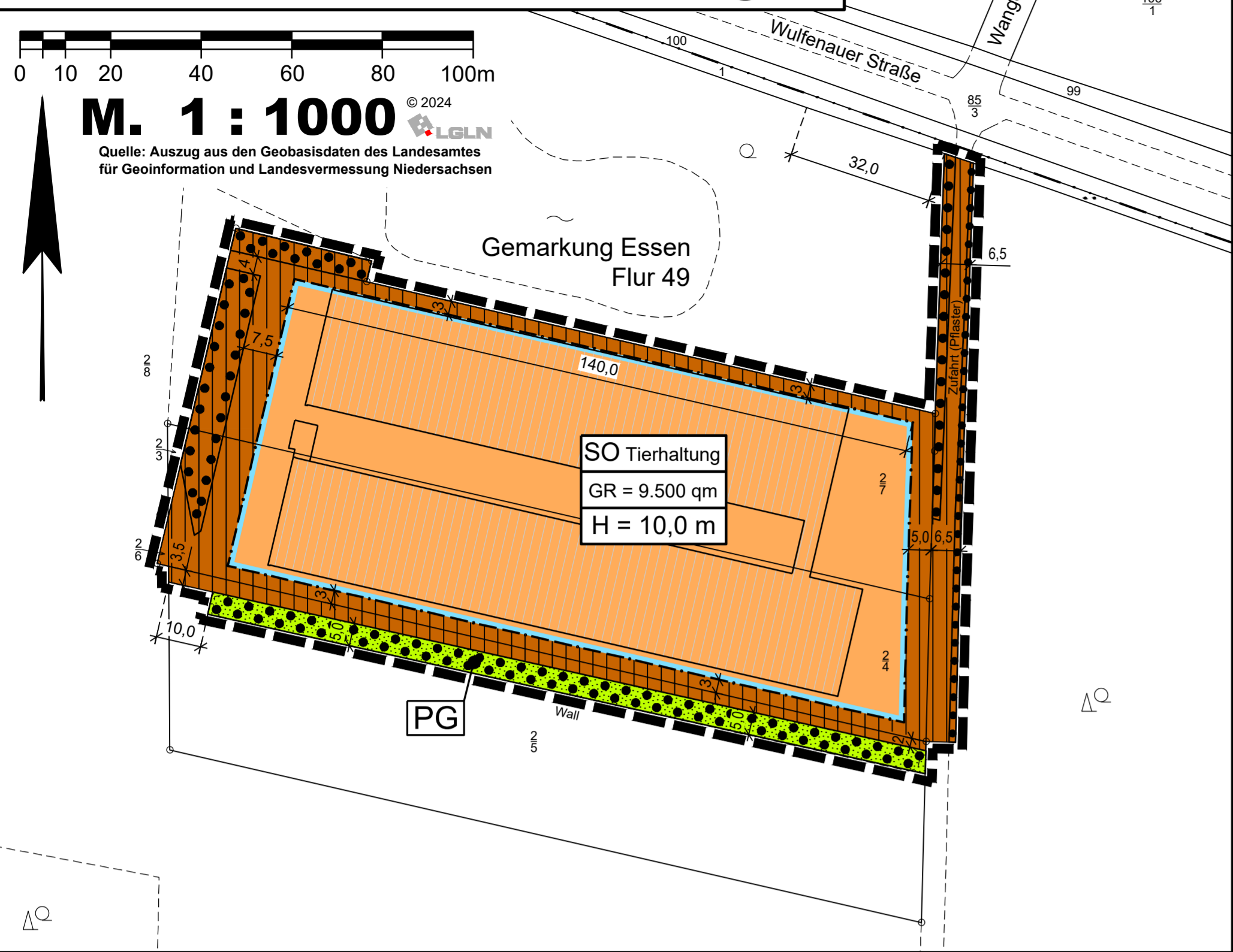
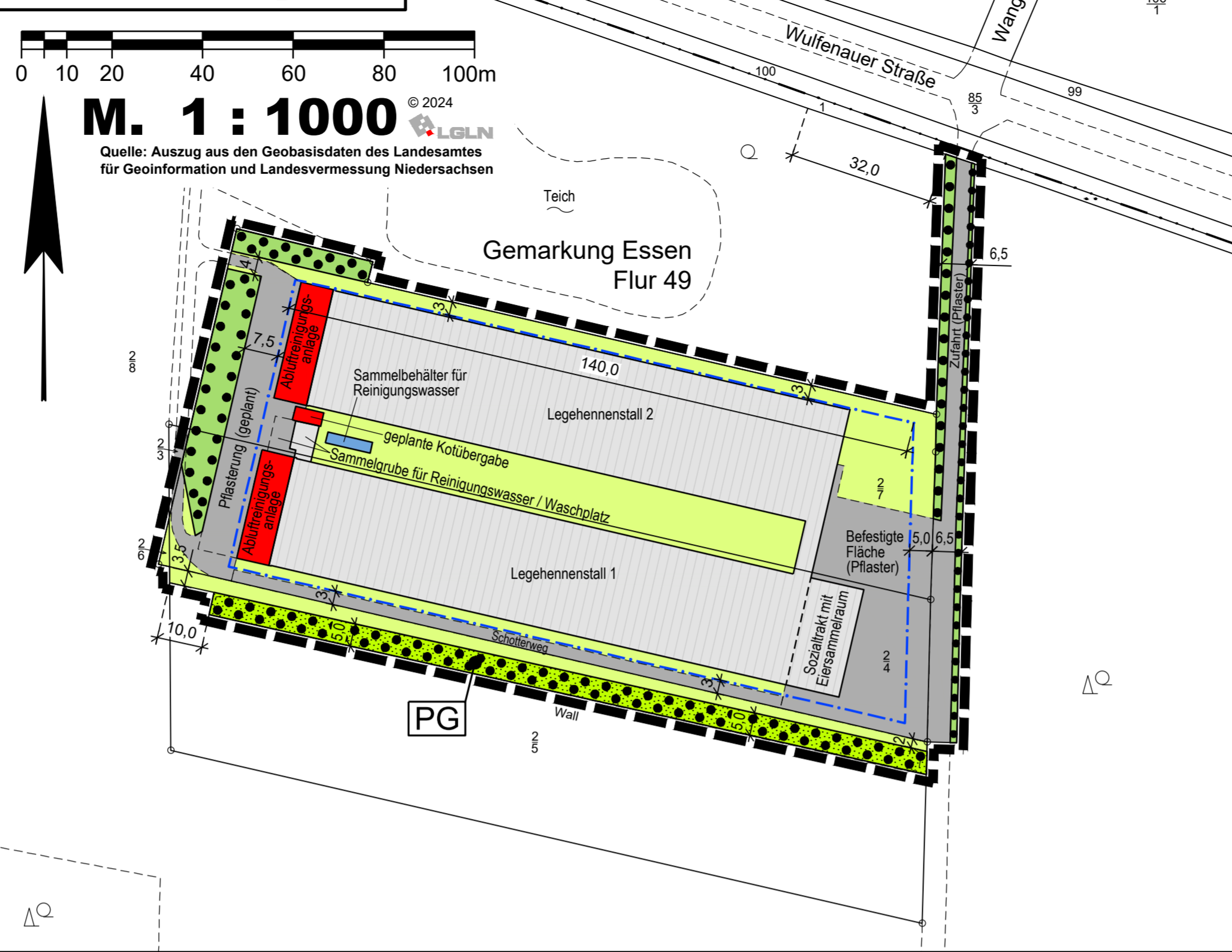


# Zeichnerische Festsetzungen



# Vorhabenplan



## 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet Tierhaltung Uptloh, Wulfenauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 38 "Sondergebiet Tierhaltung Uptloh, Wulfenauer Straße" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

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

Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet Tierhaltung Uptloh, Wulfenauer Straße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 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** Auftragsnummer: P 23022

**Kartengrundlage:** *Liegenschaftskarte 1:1000*  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

**Landkreis:** Cloppenburg  
**Gemeinde:** Essen (Oldenburg) **Flur:** 49  
**Gemarkung:** Essen **Maßstab:** 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtliche 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 02.01.2024**).

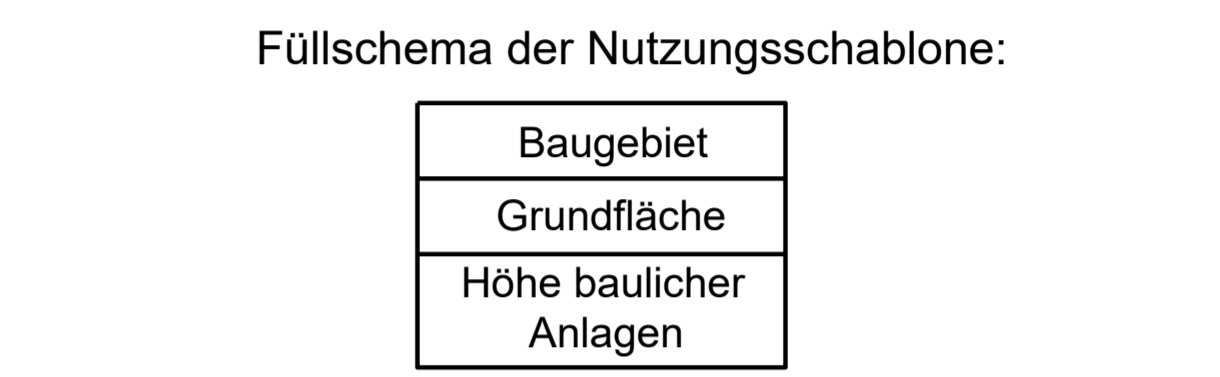
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch ObVI Jens Alves  
 Quakenbrück, den .....

Öffentl. best. Verm.-Ing. **ALVES FLÜSSMEYER**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Georgstraße 17 | 48610 Quakenbrück  
 Tel.: 05431 / 9431-0 | Fax: 05431 / 9431-31  
 www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

# Planzeichenerklärung

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- SO Sondergebiet  
Zweckbestimmung: gewerbliche Tierhaltungsanlagen
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 9.500 qm GR Grundfläche mit Flächenangabe
  - H = 10,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - Baugrenze
  - Private Grünfläche (PG)
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



# Ansichten und Schnitte M. 1 : 500



## A Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 38 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB die Flurstücke Nr. 2/4, 2/6 und 2/7 sowie Teile des Flurstückes Nr. 2/5 und 2/8 der Flur 49, Gemarkung Essen, mit einer Größe von ca. 1,4 ha.

Im Plangebiet soll nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages die vorhandene Legehennenhaltung neu strukturiert (Volierensystem, geplant max. 93.912 Legehennen) und um Abluftreinigungsanlagen ergänzt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich damit um keine privilegierte Anlage gem. § 35 Abs.1 Nr. 1 bzw. Nr. 4 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Anlagen im Plangebiet erfolgt von Norden über die Wulfenauer Straße.

Die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen richtet sich nach den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

## B Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der folgenden Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (vgl. Pkt. A) Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

**1.1 Sondergebiet (SO) gewerbliche Tierhaltungsanlagen**  
 Das Sondergebiet (SO) gewerbliche Tierhaltungsanlagen dient der Unterbringung von max. zwei Legehennenställen jeweils mit Abluftreinigungsanlage für insgesamt max. 93.912 Tiere. Weiterhin zulässig sind:

- der Nutzung zugeordnete Anlagen, wie Futtersilos, Wassersammelgruben, zweckgebundene Lager- und Maschinenräume u. ä.
- Vorhaben zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen), soweit diese auf den Stallgebäuden errichtet werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Stellplätze oder die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Anlagen.

Die Gesamtanlage ist so zu betreiben, dass bei einem ordnungsgemäßen Betrieb in einem Abstand > 100 m (ab Stallwand) das Reingas immissionsseitig nicht mehr von allgemein vorhandenen Hintergrundgerüchen unterschieden werden kann (maximal zulässige belastungsrelevante Kenngröße der Zusatzbelastung der Geruchsimmissionen in einem Abstand > 100 m ab Stallwand 0,0 % der Jahresstunden) gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021).

## 1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 10 m, bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

Immissionsschutzanlagen (z. B. Schornsteine und Abluftkamine) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für derartige Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

## 1.3 Grundfläche

Innerhalb des Plangebietes sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen bis zu einer Grundfläche (GR) von insgesamt 9.500 qm zulässig.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u. ä.) nicht überschritten werden.

## 1.4 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m § 8a BNatSchG

- 1.4.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.
- Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.
- Pflanzliste**
- |                     |                         |                  |                    |
|---------------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn              | Populus tremula  | Zitter-Pappel      |
| Alnus glutinosa     | Schwarzlerche           | Prunus spinosa   | Schlehe            |
| Betula pendula      | Hänge-Birke             | Quercus robur    | Stieleiche         |
| Carpinus betulus    | Hainbuche               | Rosa canina      | Hunds-Rose         |
| Corylus avellana    | Haselnuss               | Salix aurita     | Ohr-Weide          |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn | Salix caprea     | Sal-Weide          |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche                | Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder |
| Fraxinus excelsior  | Esche                   | Sorbus aucuparia | Eberesche          |

## 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

### 2.1 Dacheindeckung und Außenwandflächen

Für die Dacheindeckung und die Außenwandflächen sind nur nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen.

### 2.2 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort oberflächlich über eine belebte, begrünzte Bodenzone zu versickern bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

## 3 Hinweise

**3.1 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.

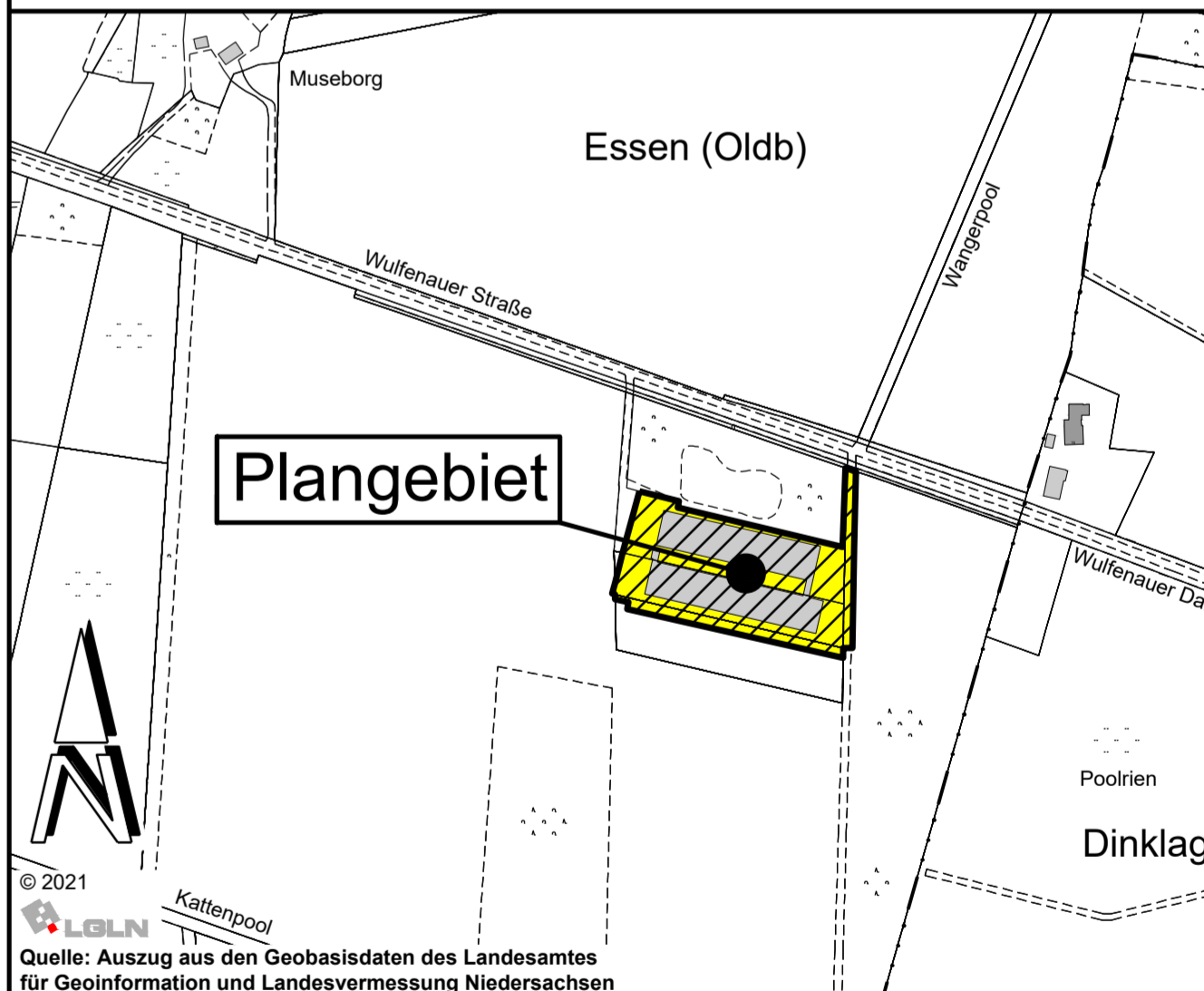
### 3.2 Bodenfunde

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 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.

### 3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) durchzuführen. Notwendige Rodungs- oder Fällarbeiten 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 unverzüglich vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)**

Stand: 04.03.2024

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet Tierhaltung Uptloh, Wulfenauer Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften  
**- Entwurf -**