

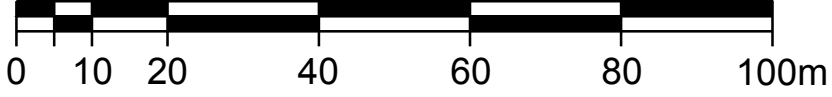
GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)

Stand:
04.03.2024

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

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -



© 2024



M. 1 : 1000

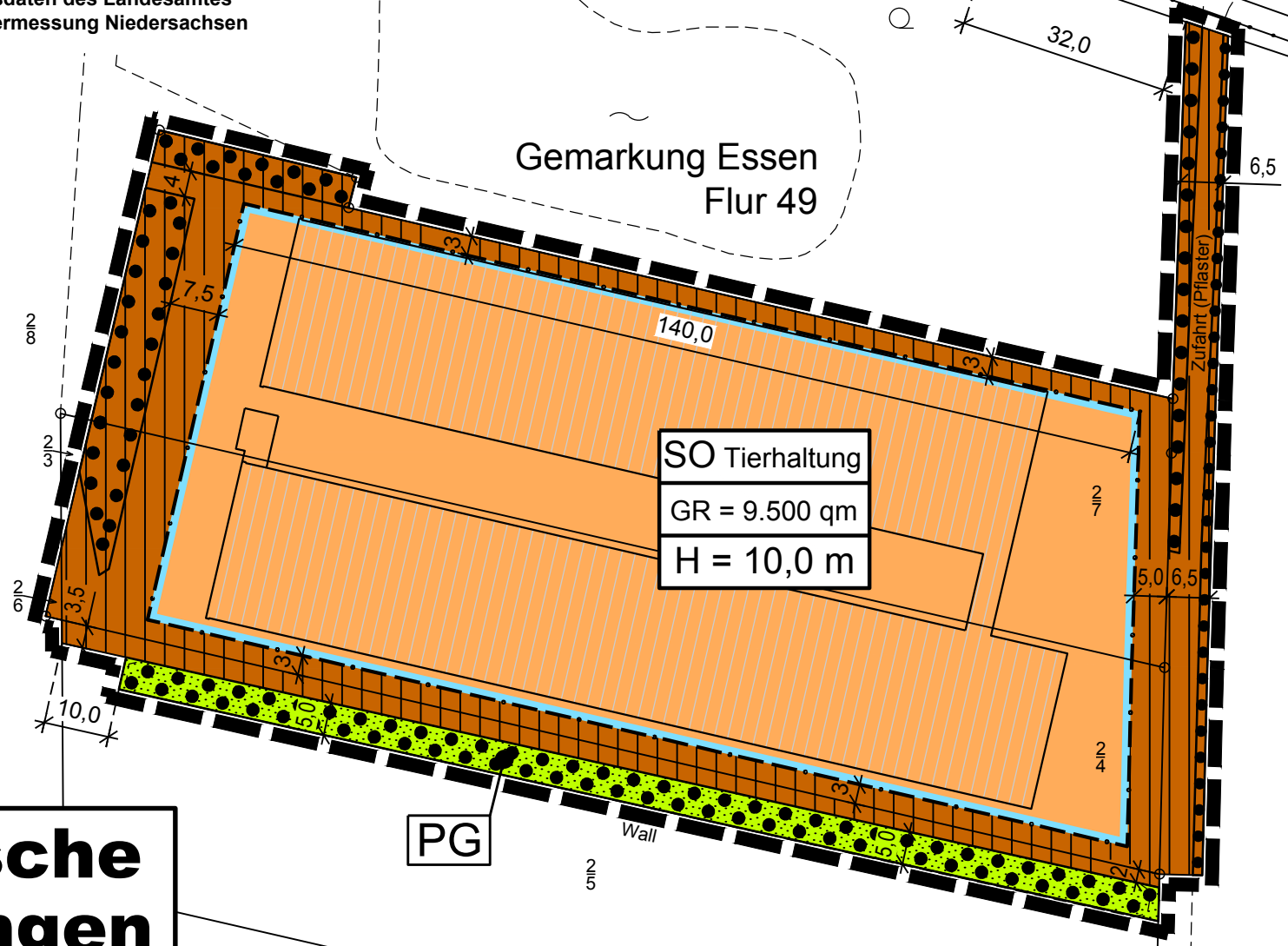
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Gemarkung Essen
Flur 49

Wulfenauer Straße

Wanger



SO Tierhaltung
GR = 9.500 qm
H = 10,0 m

PG

Wall

Zufahrt (Pflaster)

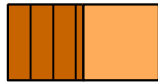
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



SO Sondergebiet
Zweckbestimmung:
gewerbliche Tierhaltungsanlagen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

9.500 qm

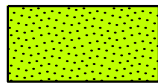
GR Grundfläche mit Flächenangabe

H = 10,0 m

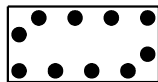
H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß



Baugrenze



Private Grünfläche (PG)



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



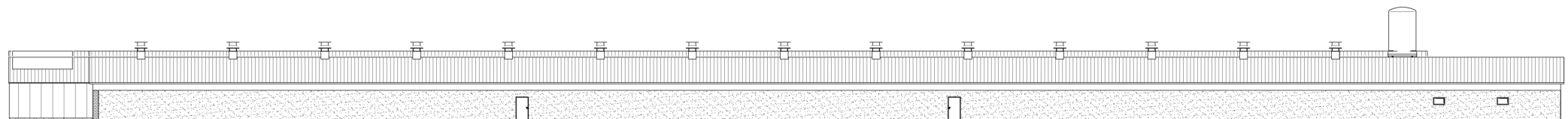
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen

Ansichten und Schnitte

M. 1 : 500

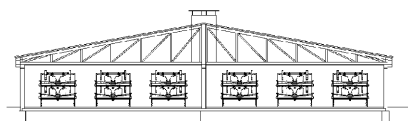


SÜD-ANSICHT

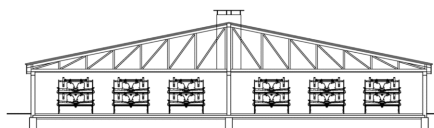


OST-ANSICHT

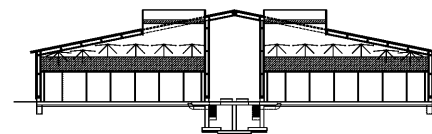
WEST-ANSICHT



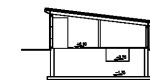
SCHNITT STALL 2



SCHNITT STALL 1



SCHNITT
(ABLUFTANLAGE) STALL 2



SCHNITT
KOTÜBERGABE

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:

- a) der Nutzung zugeordnete Anlagen, wie Futtersilos, Wassersammelgruben, zweckgebundene Lager- und Maschinenräume u. ä.
- b) Vorhaben zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen), soweit diese auf den Stallgebäuden errichtet werden.
- c) 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 belästigungsrelevante 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	Schwarzerle	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, begrünte 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.

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 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 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 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 vorhabenbezogener 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 ÖbVI Jens Alves

Quakenbrück, den

Amtssiegel



ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431 / 9431-0 | Fax: 05431 / 9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.