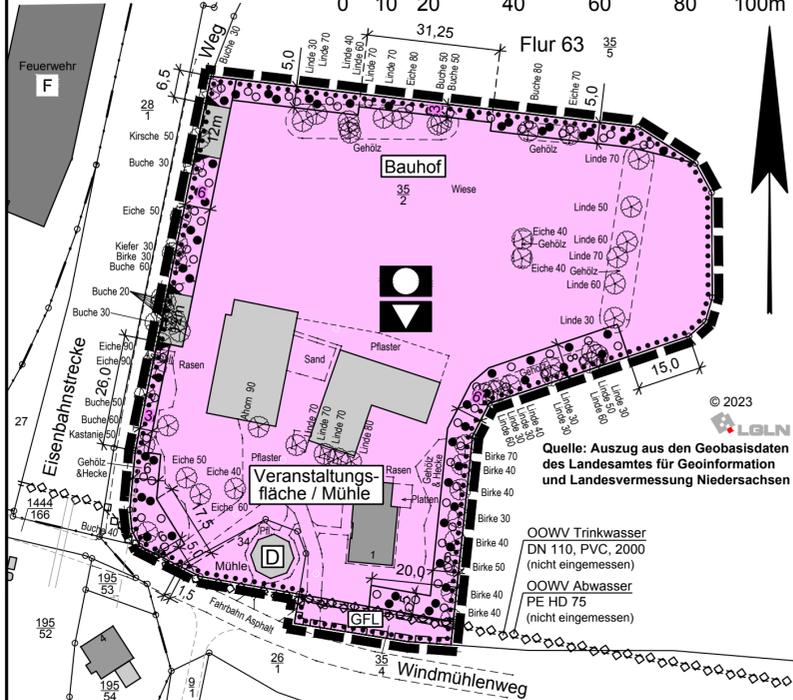


# M. 1 : 1000



## 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. 39 "Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 21.10.2024

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 12.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 "Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 21.10.2024

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 30.09.2024

gez. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 10.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 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 22.06.2024 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 02.07.2024 bis 02.08.2024 im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 21.10.2024

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 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. 39 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 21.10.2024

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 16.12.2024 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle" ist damit am 16.12.2024 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 29.01.2025

L.S. gez. Kreßmann  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 39 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: Essen, Flur: 63

**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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Az. P23008; Stand vom 22.06.2023**).

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 06.12.2024

gez. Timmen

L.S. Siegel

**Dipl. Ing. Werner Timmen**  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



Flächen für den Gemeinbedarf  
Einrichtungen und Anlagen:



Öffentliche Verwaltungen "Bauhof"



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
"Veranstaltungsfläche / Mühle"



Einfahrtbereich



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



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem  
Denkmalschutz unterliegen (Windmühle)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und  
Leitungsträger zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

### 1.1 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:

#### Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bauhof" und "Veranstaltungsfläche / Mühle" dient dem Erhalt der historischen Mühle sowie der Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen, Gebäuden und Einrichtungen für Ausstellungs- und/oder Veranstaltungszwecke und für den Betrieb des gemeindlichen Bauhofes.

### 1.2 Grünordnerische Festsetzung

#### 1.2.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

#### Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Betula pendula	(Sandbirke)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea	(Grau-Weide)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Prunus spinosa	(Schlehdom)	Viburnum opulus	(Schneeball)

## 2 Hinweise

### 2.1 Denkmalschutz

#### Baudenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit der Mühle ein Baudenkmal vorhanden. Für Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Sie sind so zu erstellen, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird. Neubauvorhaben im Plangebiet sind daher rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

#### Bodenfunde

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Plaggeneschböden. Im Umfeld des Plangebietes wurden umfangreiche archäologische Funde freigelegt. Bei Bodenarbeiten im Plangebiet ist daher eine erhöhte Aufmerksamkeit erforderlich.

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.

### 2.2 Artenschutz

Ein Gebäudeabriss hat zwischen dem 1. November und 1. April zu erfolgen. Ab dem 1. April muss sichergestellt sein, dass Tiere das Gebäude nicht besiedeln können (Verschließen von Einflugmöglichkeiten).

Die weiteren Bauflächenvorbereitungen und erforderliche Rodungsarbeiten 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. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Fällarbeiten dürfen nur mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

### 2.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

—○—○—○— Wasserver- und -entsorgungsleitungen des OOWV (nicht eingemessen)

Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

### 2.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerungsbecken) sicherzustellen. Eine Nutzung von unbelastetem Dachflächenwasser als Brauchwasser ist zulässig.

Für die Versickerungsanlage sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

### 2.5 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

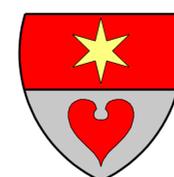
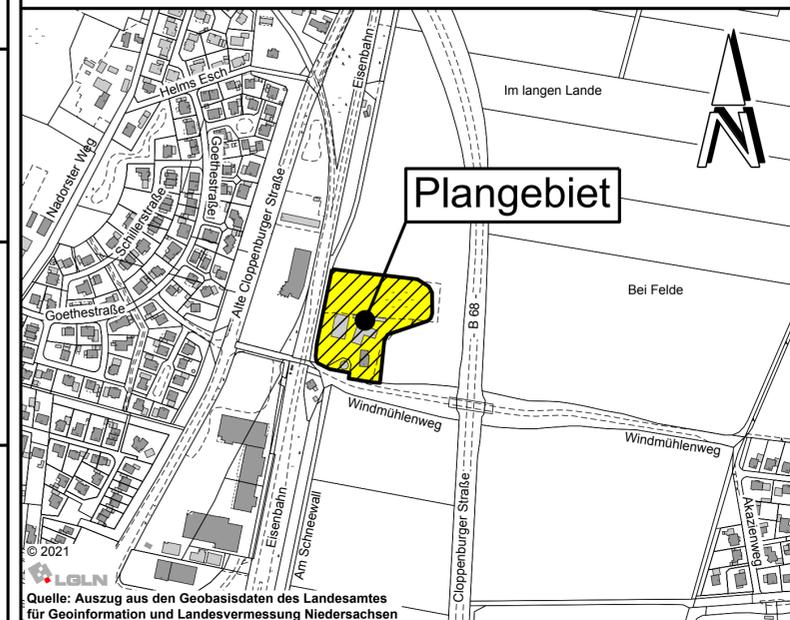
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen (Oldb.)) eingesehen werden.

### 2.6 Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen

Bei Baumaßnahmen sind die DIN 18920 Norm sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen (R SBB, 2023) zu beachten.

## ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



**GEMEINDE**  
**ESSEN**  
(OLDENBURG)

# Bebauungsplan Nr. 39

## " Bauhof, Veranstaltungsfläche / Mühle "