

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

1.1 Gewerbegebiet (GE)
Immissionsschutz
Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L EK 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, einschließlich die mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot für Gehölze belegten Flächen.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 (Dez. 2006).

Für den Richtungssektor A sind, ausgehend vom Bezugspunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten x = 3429978, y = 5843907 folgende Emissionskontingenterhöhungen zulässig:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für Sektor A (im Uhrzeigersinn von 60° (ONO) bis 270° (W))

Table with 2 columns: Kontingente tags/nachts, dB(A) Erhöhung

Hinweis: Der für zulässige Emissionskontingenterhöhungen definierte Bezugspunkt behält auch für die vorliegende nicht überplanten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 22 e seine Gültigkeit.

Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen
Im Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten 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 (GE) Einzelhandelsbetriebe die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen sind im festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. H.) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. 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 10 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Nordweststrand des Plangebietes und bis zu einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen im Schutzstreifen der Ferngasleitung (s. Hinweis Nr. 3.3), zulässig.

1.4 Widmung bzw. Einziehung von Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

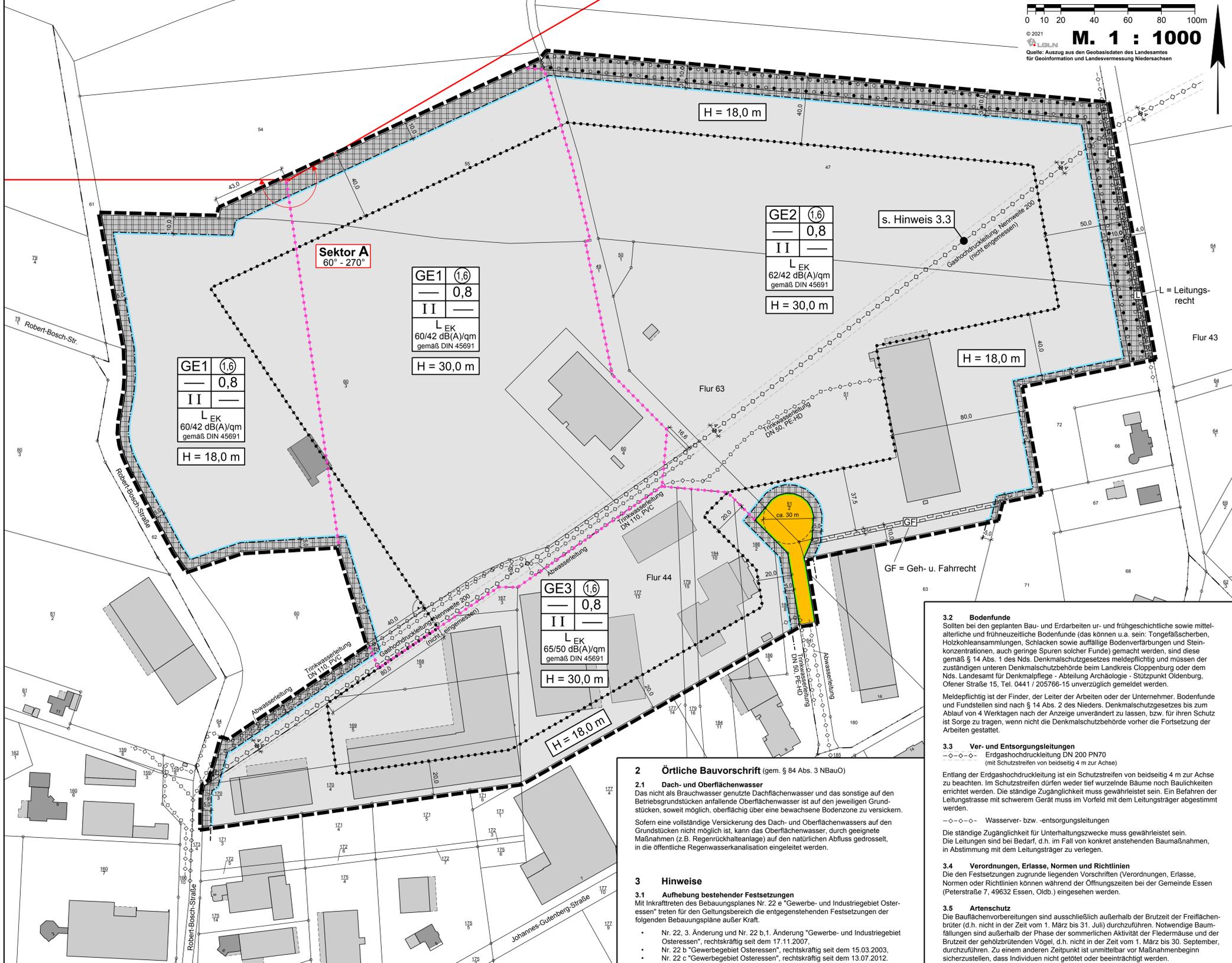
Gleichfalls wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 NStrG bestimmt, dass eine vorhandene Straße bzw. ein Straßenabschnitt als eingezogen gilt, wenn diese keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls für ihre Beseitigung vorliegen.

1.5 Grünordnerische Festsetzung gem. § 9 i. V. m. § 1a BauGB

1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen von mindestens 10 %. Der Anteil der höher werdenden Baumarten muss mindestens 30 % betragen. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen, wobei in einem maximalen Abstand von 12 m ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste (Qualität: Stammumfang 16/18 cm) zu setzen ist. Abgänger Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Entwässerungsmulden zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

Pflanzliste
Acer campestre (Feldahorn) Populus tremula (Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss) Rhamnus frangula (Faulbaum)
Carpinus betula (Hainbuche) Sambucus nigra (Schwarz- Holunder)
Crataegus monogyna (Eingrifflig. Weißdorn) Cornus sanguinea (Eberesche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Cytisus scoparius (Besenginster)
Cytisus scoparius (Besenginster) Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus spinosa (Schlehendorn) Vitrumum opulus (Gem. Schneeball)



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 Bebauungsplan Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 01.09.2023
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Essen (Oldb.), den 01.09.2023
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 26.06.2023
gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 06.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 e und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 20.03.2023 bis 20.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Essen (Oldb.), den 01.09.2023
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 e 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. 22 e nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Essen (Oldb.), den 01.09.2023
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 07.09.2023 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen" ist damit am 07.09.2023 rechtsverbindlich geworden.
Essen (Oldb.), den 08.09.2023
L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 e 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 Gemarkung:
Maßstab: 1:1000 Flur:
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Az. P22015; Stand vom 03.01.2023).
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 26.07.2023
gez. Timmen L.S. Siegel
M. Sc. Axel Timmen (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNVO 2017

- Legend items: GE 1, GE 2, GE 3; GFZ; GRZ; Z; L EK; Sektor A; H = 18,0 m; Baugrenze; Straßenverkehrsfläche; Straßenbegrenzungslinie; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern; Mit Geh- und Fahrrechten bzw. mit Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe; Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Table: Füllschema der Nutzungsschablone. Columns: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Emissionskontingente, Höhe baulicher Anlagen.

Table: Übersichtskarte Maßstab 1 : 5000. Shows Plangebiet location in Essen.

2 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser
Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige auf den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, soweit möglich, oberflächlich über eine bewachsene Bodenzone zu versickern.

Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Regenrückhalteanlage) auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

3 Hinweise

- 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
3.2 Bodenfunde
3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen
3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
3.5 Artenschutz



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)
Bebauungsplan Nr. 22 e "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen"

Mit örtlicher Bauvorschrift