

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

1.1 Sondergebiet „Energieerzeugung und –speicherung“
 Das Sondergebiet „Anlagen zur Energieerzeugung und –speicherung“ dient dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas aus elektrischem Strom oder Verbrennungsprozessen sowie deren Speicherung.

Zulässig sind insbesondere:

- a) Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung:
 - Power2Heat-Module (P2H), Herstellung von Dampf durch elektrische Energie
 - Netzersatzanlagen, Notstromaggregate
 - Wärmespeicher mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Warmwasserspeicher, Dampfspeicher, Thermalölspeicher oder vergleichbare Technologien mit Speicherbehältern, Regel- und Steuerungstechnik, Pumpenaggregate)
 - Batteriespeicher mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Stromspeicherelemente und Transformatoren)
 - Gasspeicher mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Gaskissenspeicher, Regeltechnik zum Ein- und Auslagern des Biomethans, befestigte Aufstellfläche für Gaskissenspeicher)
 - Photovoltaikanlagen mit den erforderlichen technischen Anlagen (zum Beispiel Transformatoren mit Niederspannungshauptverteilung, Photovoltaikmodule mit Wechselrichteranlagen)
 - Anlagen für die Kraft-Wärme-Kopplung
 - Wärmepumpen mit Steuerungstechnik
 - Herstellung und Speicherung von Wasserstoff sowie Anlagen zum Abfüllen
- b) Anlagen Zur Nutzung und Leitung der erzeugten und gespeicherten Energie (zum Beispiel Rohrleitungen, Druckluftanlagen)
- c) Untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Stellplätze, Zuwegungen und Umfahrungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Anlagen sowie Zufahrten zu angrenzenden Nutzungen.
- d) Lageranlagen für Einsatz- und Hilfsstoffe, Zwischenprodukte und Produkte
- e) Anlagen zur Brandbekämpfung (zum Beispiel elektrisch oder dieselmotor-angetriebene Feuerlöschpumpen)

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahndecke (Mitte der Fahrbahn) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper der Straße Up'n Felde.

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

Anlagenbestandteile, die der Ableitung von Abgasen dienen, wie z. B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt. Dieser Höchstwert darf für Schornsteine ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn sich dies aufgrund gesetzlicher oder untergesetzlicher Anforderungen zum Immissionsschutz als Voraussetzung für die Genehmigungserteilung erweist.

1.3 Nebenanlagen im nicht überbaubaren Bereich

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Anlagen, soweit sie nach der niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, Fahrwege, Zufahrten und andere Anlage i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 Auf der zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf 1 Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Hängebirke	Quercus robur	Stieleiche
Betula pubescens	Moorbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche		

Pflanzliste (Sträucher)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix cinerea	Grauweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sorbus aucuparia	Eberesche
Rosa canina	Hundsrose		

2.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ (RRA)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" (RRA) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung.

2.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen (inklusive Zaunanlagen) und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Sondergebiet Addrup, Lüscher Straße / Up'n Felde", 1. Änderung, treten für den Änderungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 d "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.3 Artenschutz

- Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

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

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. 18 g "Erweiterung Sondergebiet Addrup, Up'n Felde", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 g "Erweiterung Sondergebiet Addrup, Up'n Felde" 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 Bebauungsplanes Nr. 18 g 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 Bebauungsplanes Nr. 18 g 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. 18 g 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 Bebauungsplan Nr. 18 g "Erweiterung Sondergebiet Addrup, Up'n Felde" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 g 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

Geschäftszeichen: P 260004

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026

Landkreis:
 Gemeinde:
 Gemarkung:

Cloppenburg
 Essen (Oldenburg) Flur: 38
 Essen (Oldenburg) 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 20.04.2026).

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

Alle Flurstücke liegen im Flurbereinigungsgebiet „Calhoner Mühlenbach“, Verfahrensnummer 2715.

Angefertigt durch ObVI Jens Alves



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.

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

SO Sondergebiet
 Zweckbestimmung:
 "Energieerzeugung und -speicherung"

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8 GRZ Grundflächenzahl

H = 20,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Private Grünflächen (PG)
 Zweckbestimmungen:
 "Gewässerrandstreifen"
 RRA "Regenrückhalteanlage"

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

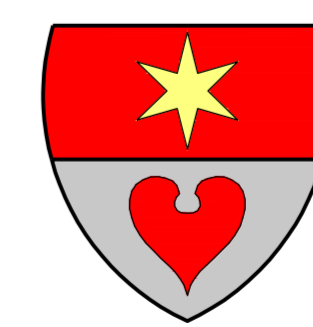
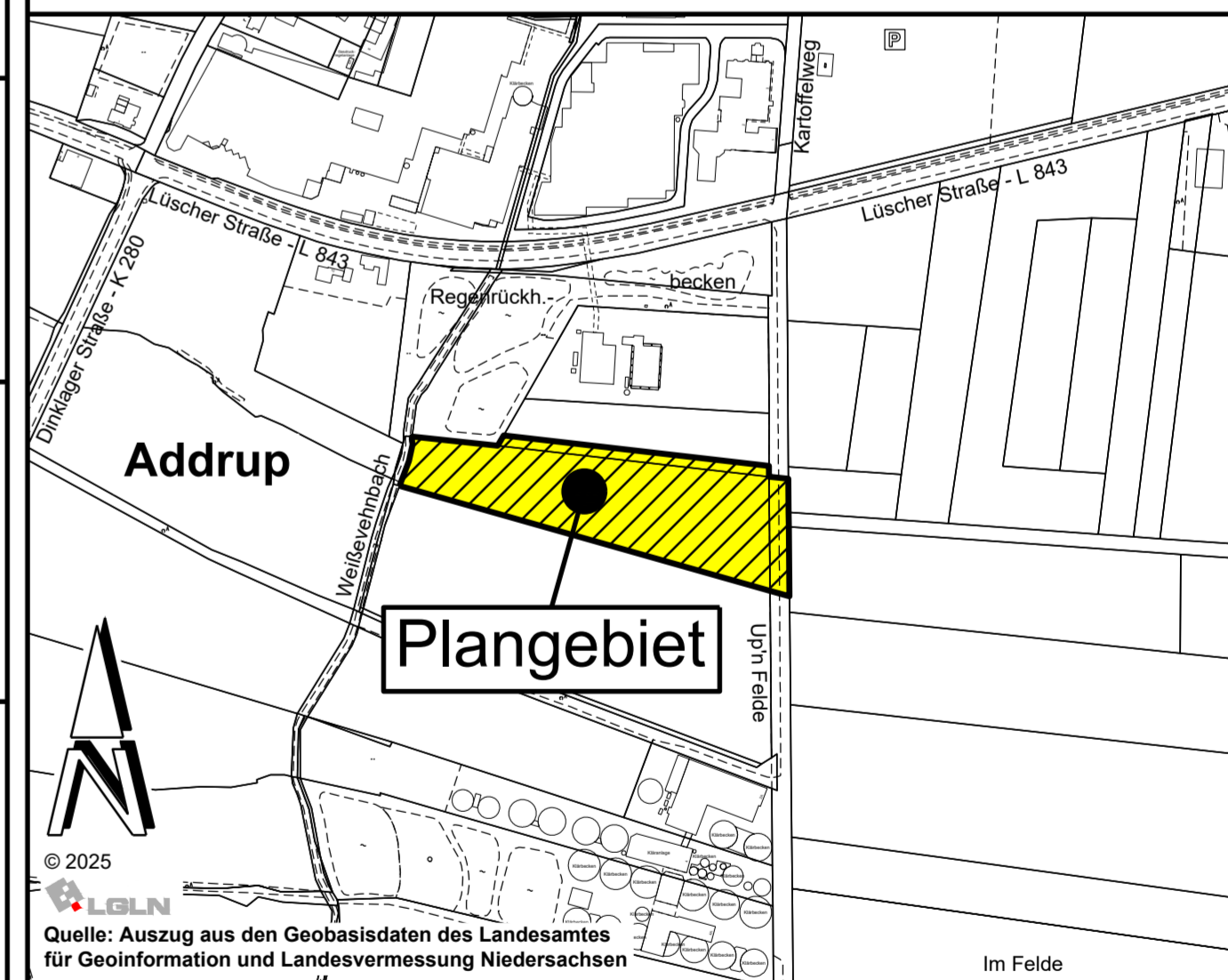
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE
ESSEN
 (OLDENBURG)

Stand:
 05.05.2026

Bebauungsplan Nr. 18 g

" Erweiterung Sondergebiet Addrup, Up'n Felde "

- Entwurf -

BP18g.DWG

VZ