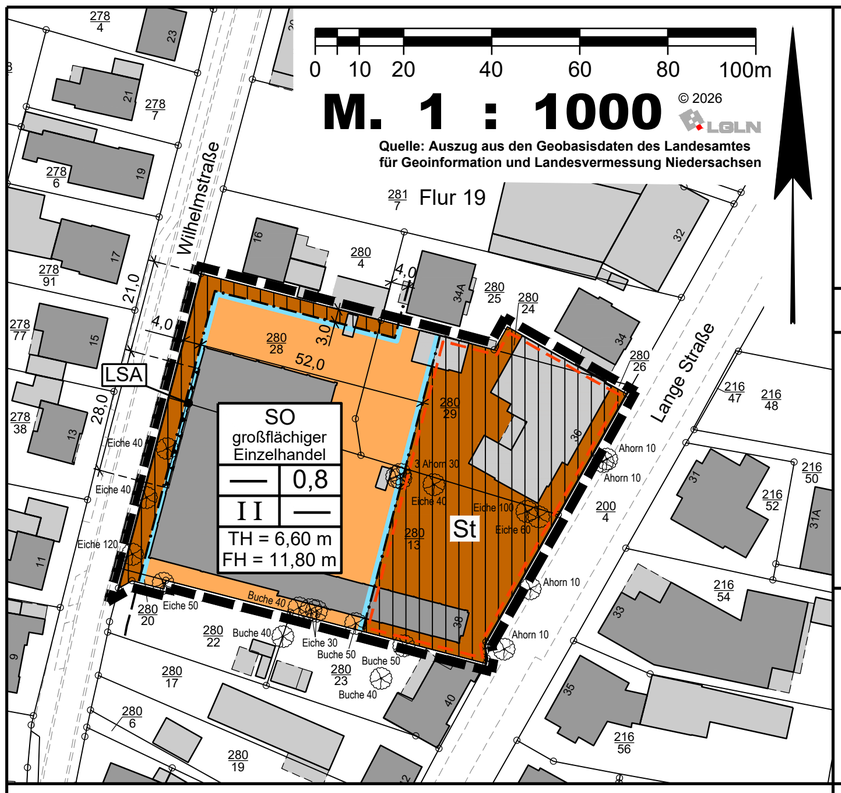


1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dienen der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment "Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)" sowie integrierte Fachshops oder Dienstleistungsangebote (z. B. Bäcker mit Café / Verzehrbereich) und einer Verkaufsfläche (VK), einschließlich Fachshops (z. B. Bäcker/ Café), von bis zu 1.730 m² zulässig.

Der Verkaufsflächenanteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs muss mind. 90 % betragen. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden definiert:

- Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren (inkl. Getränke)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

(Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP 2017)

Weiterhin zulässig sind die der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen.

1.2 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet (SO) "Einzelhandel" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

1.3 Immissionsschutz (Lärmschutzanlage - LSA)

Im gekennzeichneten Bereich ist westlich der Anlieferzone eine Lärmschutzanlage/-wand mit einer Länge von 28 m und einer Höhe von 3 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Wilhelmstraße jeweils lotrecht zur Anlage.

Die Lärmschutzanlage/-wand muss eine lücken- und fugenfreie Ausführung und eine flächenbezogene Masse von ≥ 20 kg/m² aufweisen.

1.4 Höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe (TH/FH)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fahrbahnoberkante der Lange Straße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.6 Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Essen - Ortskern, nördlicher Teil" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 2. Änderung rechtskräftig seit dem 16.03.2011 und der 7. Änderung rechtskräftig seit dem 30.04.2016, außer Kraft.

2.2 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 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 sowie Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes. 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.

2.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung sowie notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde zulässig und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde.

2.4 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.

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. 5a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 9. Änderung, 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. 5a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 9. Änderung 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. 5a, 9. Änderung 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 Nr. 5a, 9. Änderung 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. 5a, 9. Änderung 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. 5a, 9. Änderung 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. 5a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", 9. Änderung, ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5a, 9. Änderung 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: 19

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

© 2026 , 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. P26015; Stand vom 08.07.2026**).
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 .....

Siegel

M. Sc. Axel Timmen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

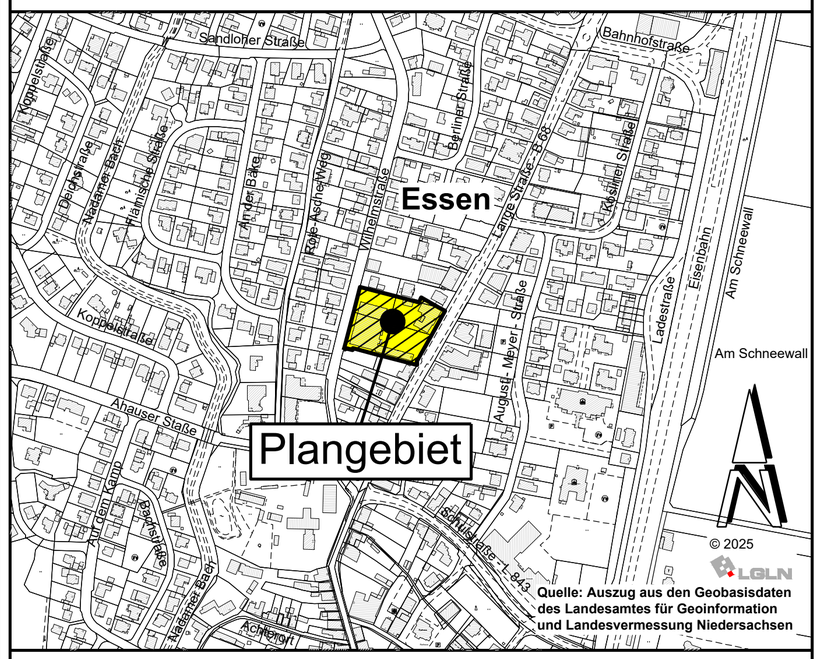
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

	SO	Sondergebiet Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandel"
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,8	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 6,60 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 11,80 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
		Baugrenze
		Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) Hier: LSA = Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3 m
St		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St = Stellplätze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Stand: 21.09.2026

Bebauungsplan Nr. 5a

" Essen - Ortskern nördlicher Teil ",

9. Änderung

- Entwurf -

BP5a-9Ae.DWG