

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO):

Das Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Im Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:

Ein Verbrauchermarkt des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche (VK) von bis zu 1.000 qm. Der maximale Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich beträgt 20 % der VK.

Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb ohne Nahrungsmittelsortiment sowie Läden und ladentypisch betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit insgesamt maximal 500 qm VK zulässig.

Weiterhin sind ergänzend folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungs- und Lagerräume

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:

Im Sondergebiet (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ebenfalls die den allgemeinen Zweckbestimmungen dienenden Nutzungen und Nebenanlagen, wie Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Garagen und Stellplätze zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen:

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Achse der Fahrbahn der Cloppenburger Straße (B 68) vor dem jeweiligen Gebäude.

Der obere Bezugspunkt ist der First.

Die höchstzulässige Traufhöhe ( TH ) beträgt 7,0 m über dem unteren Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe ( FH ) beträgt 13,0 m über dem unteren Bezugspunkt.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB:

1.5.1 Private Grünfläche (PG) - Regenrückhaltebecken:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (RRB) dient der Anlage von Kleingewässern zur Regenrückhaltung bzw. -verdunstung und der Anpflanzung von Gehölzen.

15 % der Fläche sind mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 2 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Frangula alnus (Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Esche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

1.5.2 Festgesetzte Einzelbäume:

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei Abgang aufgrund einer Befreiung oder bei einer widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

1.5.3 Pflanzgebote für Einzelbäume / Baumreihe:

Entlang der Cloppenburger Straße (B 68) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Reihe hochstämmiger Bäume nach der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von 15 m zu setzen und zu erhalten.

Entlang des am östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Fußweges, ist die abschnittsweise bereits vorhandene Baumreihe durchgängig zu vervollständigen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Für je 5 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumreihe nach Satz 1 kann dabei angerechnet werden. Das unverseiegelte Pflanzbeton pro Baum darf eine Fläche von 6 qm nicht unterschreiten.



siehe Bebauungsplan Nr. 32

siehe 5. Änderung

- Pflanzliste 2: Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Tilia cordata
Pflanzliste 3: Acer platanoides, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, Quercus robur, Tilia cordata

1.5.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a "Essen - Ortskern nördlicher Teil" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung: Essen , Flur : 6 , Flurstück: 243/19 (tlw.) = 6760 qm

2. Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dachneigung: Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.

2.2 Fassadenmaterial: Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk aus gebrannten Steinen in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen. Auf bis zu 30 % der Fassadenfläche sind zur Gliederung der Fassade auch andere Materialien, wie z.B. Holz, Zinkblech, Glas oder Putz zulässig.

Als Dacheindeckung für die geeigneten Dachflächen sind Dachpappen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zu verwenden. Ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten, Wintergärten oder Solaranlagen.

2.3 Oberflächenwasser: Das auf dem Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Bei Bedarf sind im Bereich der privaten Grünfläche Anlagen zum Sammeln von Regenwasser anzulegen.

3. Hinweise:

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen: Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a "Essen - Ortskern nördlicher Teil" treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungsplanes Nr. 5 a "Essen - Ortskern nördlicher Teil", rechtskräftig seit dem 24.06.1994, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde: Östlich der Lagerhallen befand sich ehemals die Kapelle der evangelischen Kirchengemeinde Essen. Erdarbeiten östlich der Lagerhalle sind daher frühzeitig mit der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Cloppenburg abzustimmen, um die genaue Lage und Größe der ehemaligen Kapelle dokumentieren zu können. Sollten bei den ansonsten geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg gemeldet werden.

3.3 Sichtdreieck: Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches) können zugelassen werden.

3.4 Einfriedungen: Baugrundstücke müssen gemäß § 15 NBauO zur Bundesstraße 68 eingefriedet sein, z.B. durch eine geschlossene Hecke, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten.

4. Nachrichtliche Übernahme:

4.1 20 m -Bauverbotzone: 20m - Bauverbotzone gemäß § 9 (1) FStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

4.2 40 m -Baubeschränkungszone: 40m - Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m -Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbauträgers der B 68 erforderlich.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5 a " Essen - Ortskern nördl. Teil " 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 04.07.2005
(S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 28.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a " Essen - Ortskern nördl. Teil " 1. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Essen (Oldb.), den 04.07.2005
(S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
Eschenplatz 2 , 26129 Oldenburg , Tel.: (0441) 59 36 55
Oldenburg, den 04.07.2005
gez. Giesemann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 25.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.05.2005 bis 06.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Essen (Oldb.), den 04.07.2005
(S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Essen (Oldb.), den .....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 04.07.2005
(S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 24.08.2005 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.08.2005 rechtsverbindlich geworden.
Essen (Oldb.), den 24.08.2005
(S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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

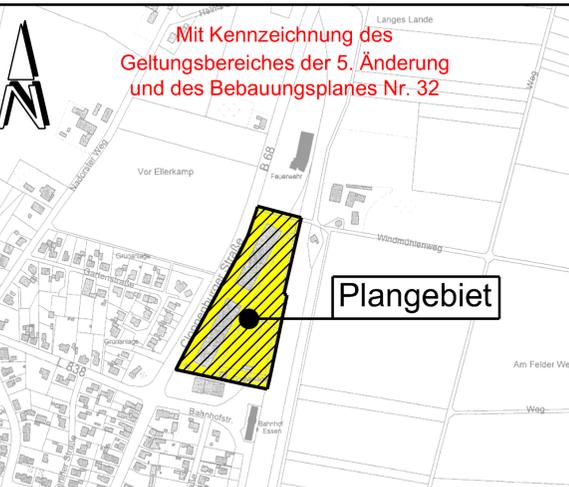
Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen Flur: 19
Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. ( Stand vom August 2004 )
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 15.07.2005
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
Katasteramt -
(S) Amtsiegel
gez. Dr. R. Brückner

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- GEe eingeschränkte Gewerbegebiete
SO Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel -
nicht überbaubare Grundstücksflächen
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
Baugrenze
Bahnanlagen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: F+R = Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grundstücksein- und ausfahrt
Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
Hier: Trinkwasserleitung DN 100 PVC / 04
Private Grünfläche (PG)
Zweckbestimmung: RRB = Regenrückhaltebecken
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
neu zu pflanzender Einzelbaum (Abstand: max. 15 m)
Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE
ESSEN
(OLDENBURG)
Bebauungsplan Nr. 5 a
" Essen - Ortskern nördl. Teil "
1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften