

1. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und der BauNVO 1990)

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 1.500 qm. Der maximale Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich beträgt 20 % der VK.
 • Zusätzlich sind Einzelhandelsbetriebe ohne Nahrungsmittelsortiment sowie Läden und ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit insgesamt maximal 1.000 qm VK zulässig.
 Weiterhin sind ergänzend folgende Nutzungen zulässig:
 • Büro- und Verwaltungs- und Lagerräume

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 Im Sondergebiet* (SO*) sind ebenfalls die den allgemeinen Zweckbestimmungen dienenden Nutzungen und Nebenanlagen 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.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Achse der Fahrbahn der Cloppenburg 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.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB
1.4.1 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)	Prunus spinosa (Schlehe)
Betula pendula (Sandbirke)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hatriegel)	Quercus robur (Stieleiche)
Corylus avellana (Haselnuß)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Salix cinerea (Grauweide)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Salix caprea (Salweide)
Frangula alnus (Faulbaum)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Fraxinus excelsior (Esche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Populus tremula (Zitterpappel)	

1.4.2 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.

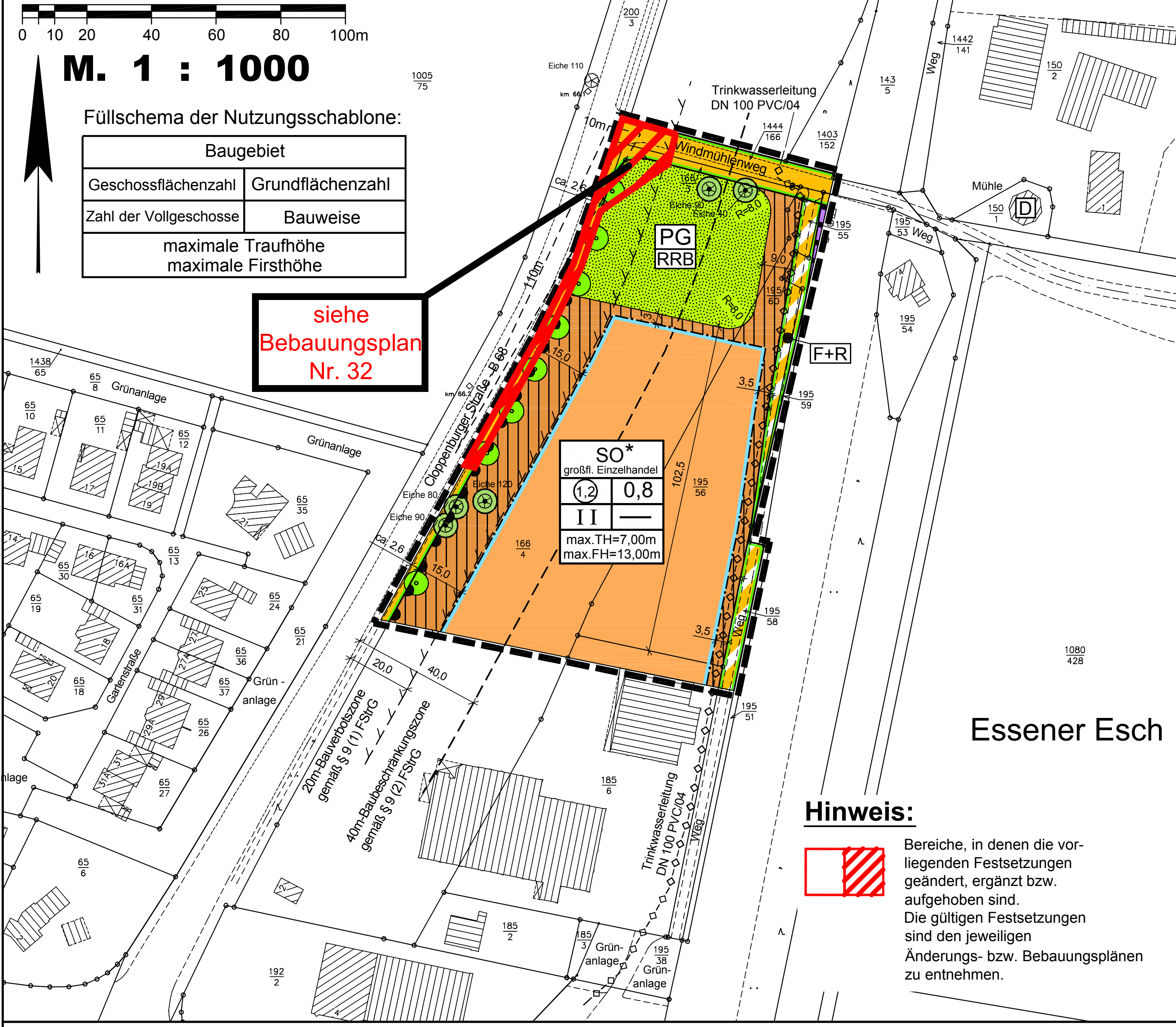
1.4.3 Pflanzgebote für Einzelbäume / Baumreihe
 Entlang der Cloppenburg Straße (B 68) ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Reihe hochstämmiger Bäume nach der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von 15 m zu setzen und zu erhalten.
 Entlang des am östlichen 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 unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 6 qm nicht unterschreiten.

Pflanzliste 2

Bäume:	Pflanzliste 3
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Crataegus laevigata (Rotdorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Quercus robur (Stieleiche)
	Tilia cordata (Winterlinde)

1.4.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB
 Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 a, 1. Änderung auf dem Flurstück Nr. 243/19 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Essen vorgesehenen zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)
2.1 Dachneigung
 Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 100 qm.



Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 5 a " Essen - Ortskern nördl. Teil " 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Essen (Oldb.), den 07.07.2008
 (S)gez. Kettmann
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 14.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a " Essen - Ortskern nördl. Teil " 5. Änderung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Essen (Oldb.), den 07.07.2008
 (S)gez. Kettmann
 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 07.07.2008
gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 14.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.05.2008 bis 02.06.2008 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Essen (Oldb.), den 07.07.2008
 (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 § 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 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Essen (Oldb.), den 07.07.2008
 (S)gez. Kettmann
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 25.07.2008 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit am 25.07.2008 rechtsverbindlich geworden.
 Essen (Oldb.), den 25.07.2008
 (S)gez. Kettmann
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres 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

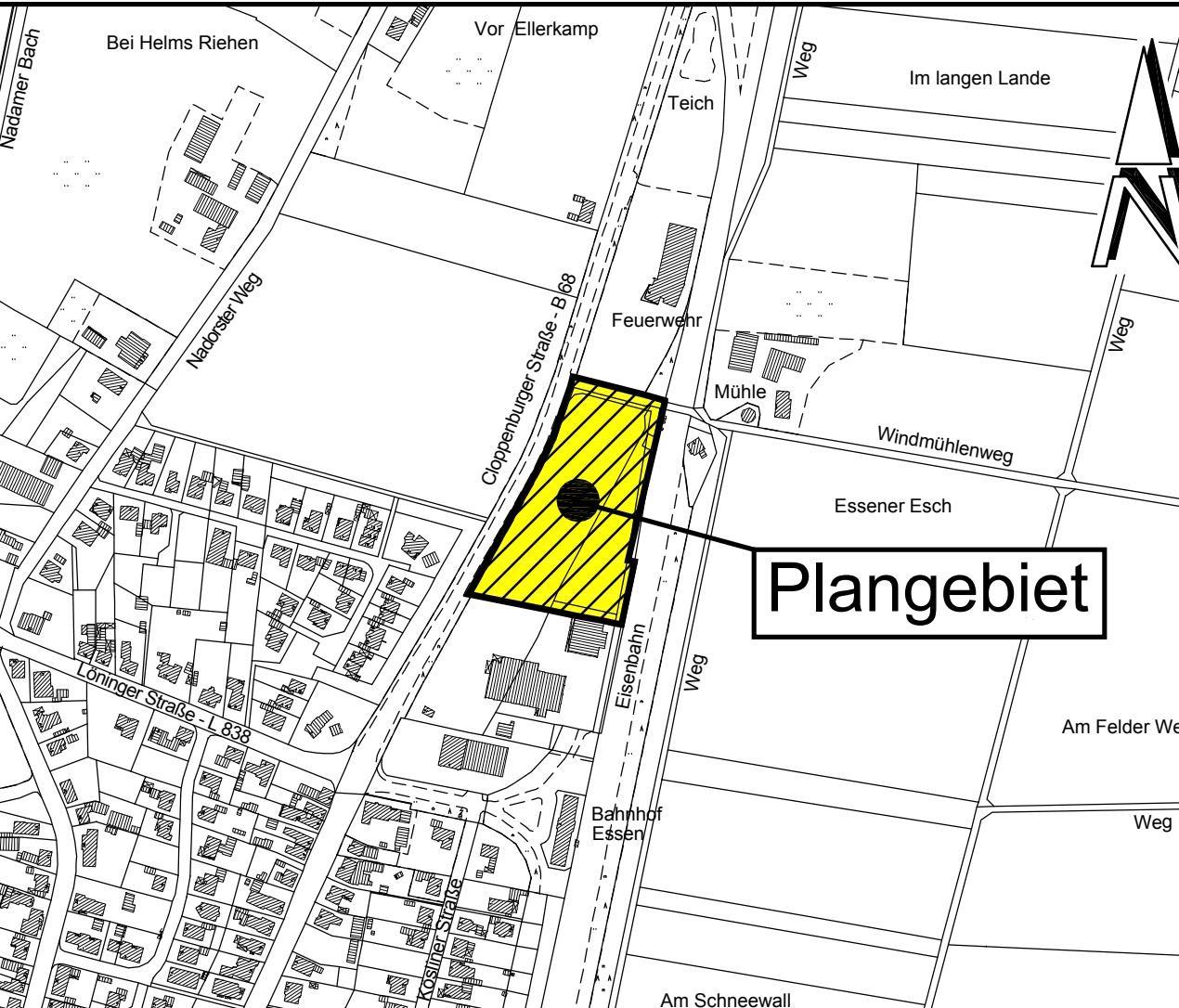
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet
 Geschb.Nr.: L4 -P07007 / 2007
 (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 (Stand vom 24.01.2008)
 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 17.07.2008
 (S)
 Amtssiegel
gez. Timmen
 49661 CLOPPENBURG

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- SO* großfl. Einzelhandel - Sondergebiet * - großflächiger Einzelhandel - gem. textl. Fests. Nr. 1.1
 - 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
 - Private Grünfläche (PG)
 Zweckbestimmung:
 RRB = Regenrückhaltebecken
 - zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
 - neu zu pflanzender Einzelbaum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 5 a
 " Essen - Ortskern nördl. Teil "
5. Änderung
 Mit örtlichen Bauvorschriften
 (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)