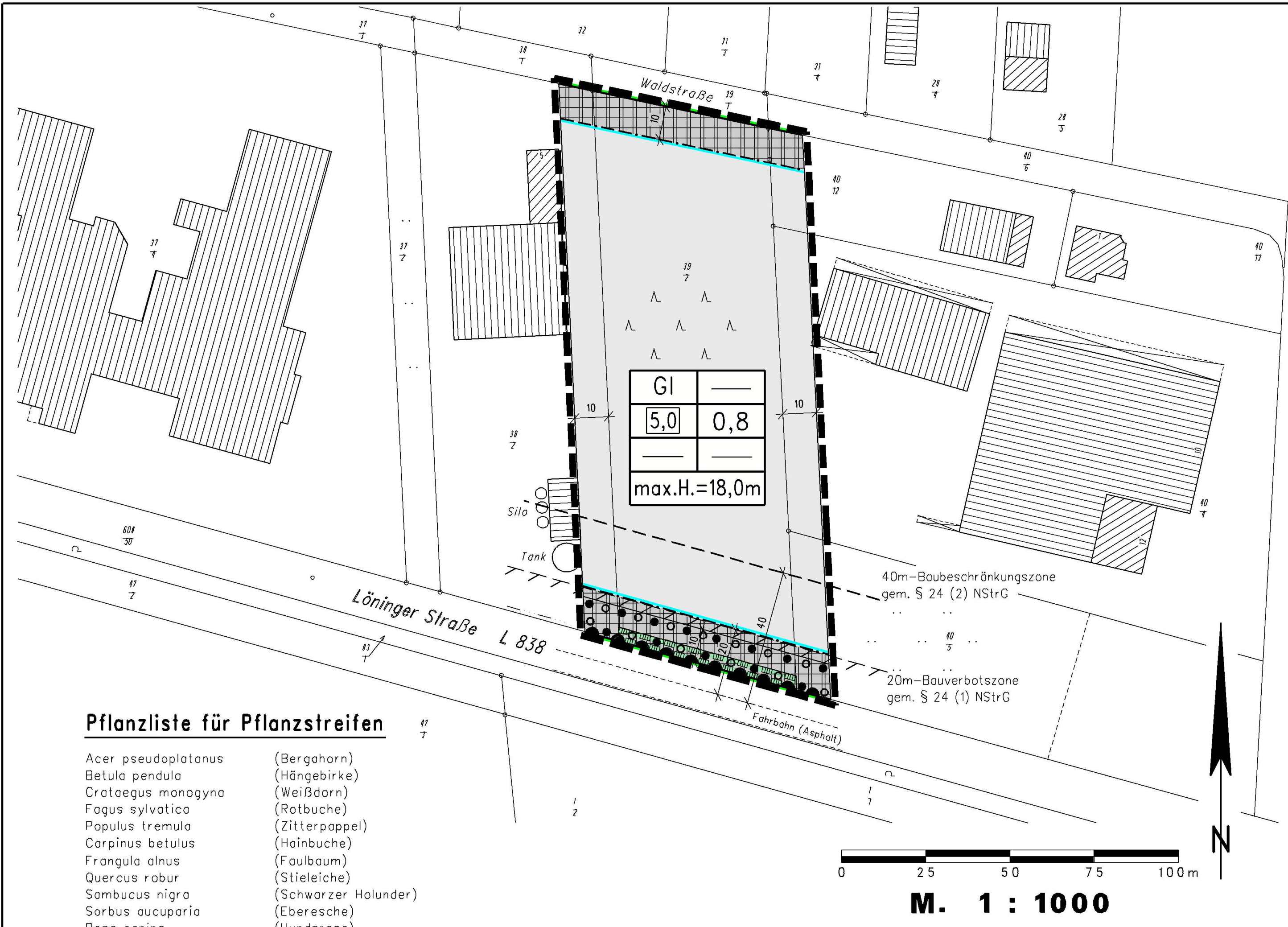




Pflanzliste für Pflanzstreifen

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Crotaegus monagyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Rosa canina	(Hundsrose)

1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB/BauNVO 1990)

1.1 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, sind im Plangebiet nicht zulässig (gem. § 1 (5) und (9) BauNVO).

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) beträgt 18,0 m. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Oberkante der Fahrbahn der Waldstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

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 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit den angegebenen Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muß 10 % betragen.

Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Herstellung von Entwässerungsgräben und -mulden ist zulässig.

1.3.2 Wallhecken

Die innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Wallhecken sind mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.3.3 Eingriffsregelung – Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Gemarkung Essen , Flur 11 , Flurstück 103 (tlw.) : 3.438 qm
- Gemarkung Essen , Flur 48 , Flurstück 100/3 : 3.476 qm
- Gemarkung Lönningen , Flur 36 , Flurstück 238 (tlw.) : 3.711 qm
- Gemarkung Lönningen, Flur 36, Flurstück 232/3 : 2.190 qm
- Wegeseitenraumbepflanzung an der Straße "Am Forst!", angrenzend an Flurstück 41, Flur 25 , Gemarkung Essen : 164 qm

Die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer sicher= gestellt.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bauverbotszone

20m – Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

2.2 Baubeschränkungszone

40m – Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

2.3 Wallhecke

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hier: Wallhecke gemäß § 33 des Niedersächsischen Naturschutz=gesetzes (NNatG)

3. Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung " Essen-Sandloh " treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 " Essen-Sandloh ", rechtskräftig seit dem 04.03.1977, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

3.3 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen – freistehend oder an Gebäuden – innerhalb der 40m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbaulastträger der L 838 zu beteiligen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung " Essen – Sandloh " bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002

.....**gez. Rump**..... (S)**gez. Kettmann**.....
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung " Essen – Sandloh " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002 (S)**gez. Kettmann**.....
Gemeindedirektor

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 02.09.2002/30.09.2002**gez. Gieselmann**.....

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.06.2002 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 21.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.07.2002 bis 01.08.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002 (S)**gez. Kettmann**.....
Gemeindedirektor

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 nachträglich beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 30.09.2002 (S)**gez. Kettmann**.....
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 26.10.2002 in der Münsterländischen Tageszeitung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 26.10.2002 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 26.10.2002 (S)**gez. Kettmann**.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ver=letzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht – geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht – geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis: Cloppenburg

Gemeinde: Essen

Flur: 5

Gemarkung: Essen

Maßstab 1 : 1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4, § 19 Abs.1 Nr.4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 – Nieders. GVBl S.187)

Die Planunterlagen entspringt dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des ärlichen Feld=vergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.04.2002).
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.
Angefertigt durch das Katasteramt Cloppenburg

Cloppenburg, den 16.10.2002

.....**gez. R. Brückner**.....
Verm. Direktor

(S)
Amtssiegel

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

5,0 BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß

18,0 m max.H. Maximale Höhe baulicher Anlagen (s. 1.2 Textl. Fests.)

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

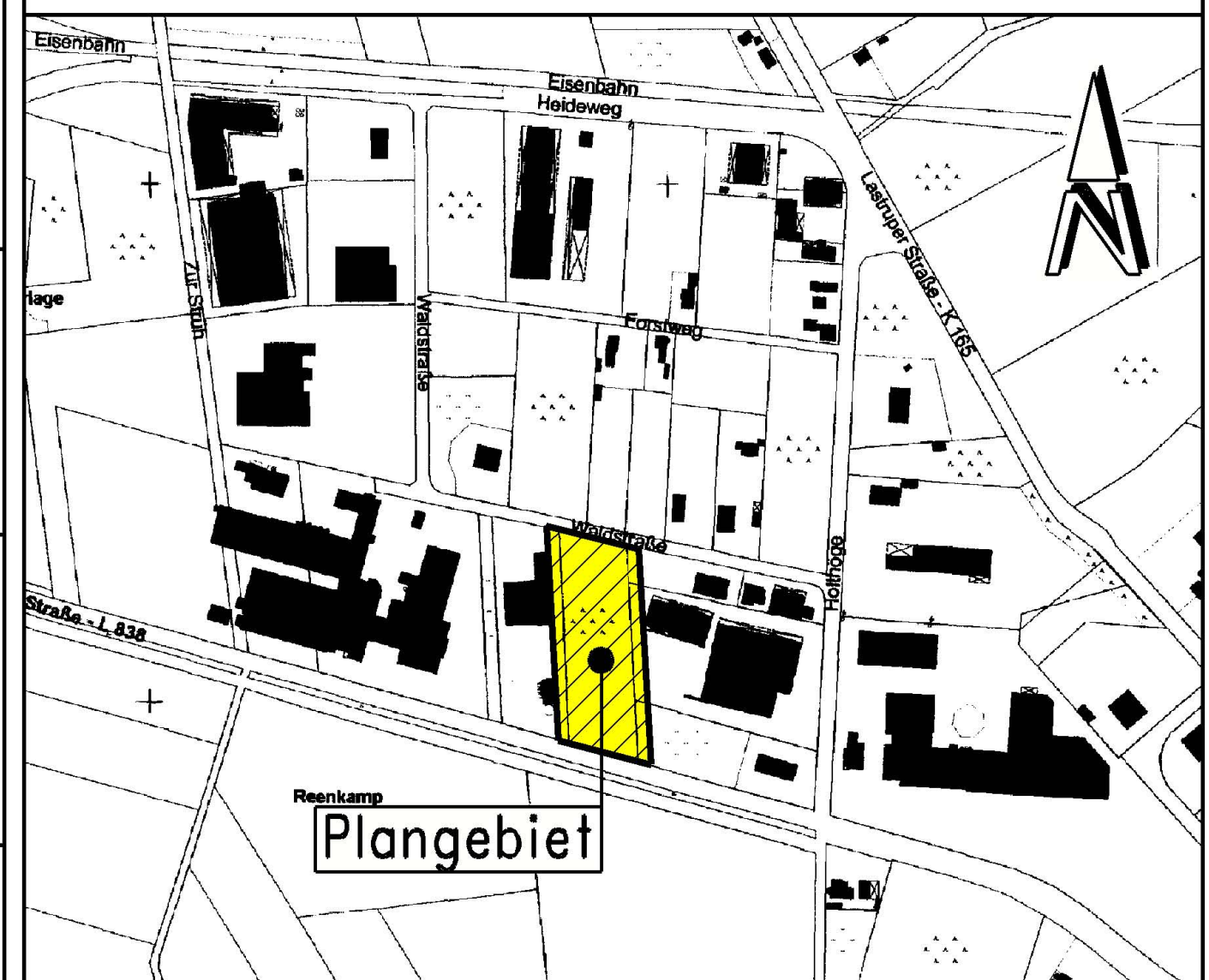
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (s. 1.3.1 Textl. Fests.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 13

2. Änderung

" Essen - Sandloh "