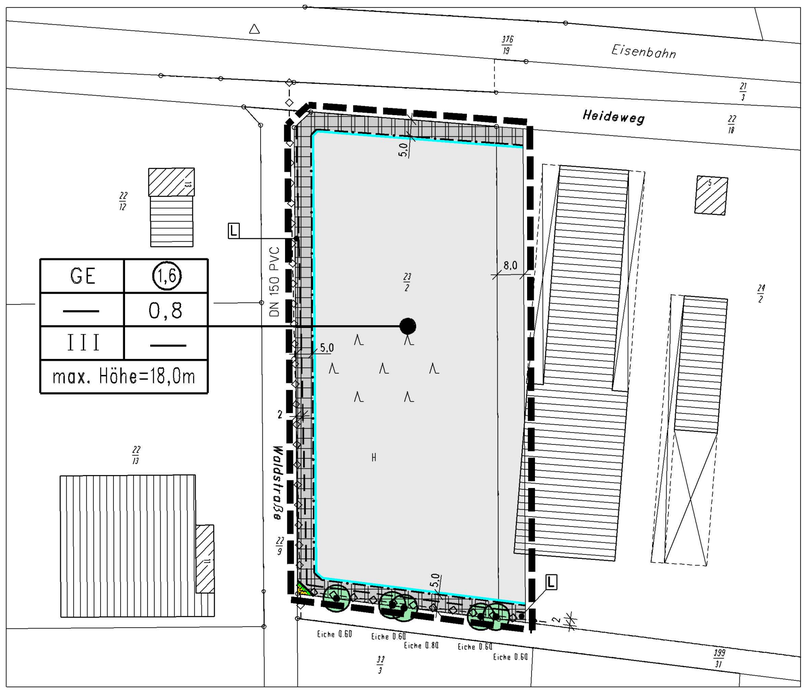
0 25 50 75 100m

M 1 : 1000

N



Füllschema der Nutzungsschablone:

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

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

1.1 Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

1.2 Vergnügungsstätten

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

1.3 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.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Festgesetzte Einzelbäume

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 13, 3. 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 31, Flurst. 2/5 tlw.: 7.670 qm

2. Hinweise:

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13, 3. Änderung " Essen – Sandloh " treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 " Essen – Sandloh ", rechtskräftig seit dem 04.03.1977, außer Kraft.

2.2 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.

2.3 Hauptversorgungsleitung

-◇-◇-◇- Trinkwasserleitung DN 150 PVC (nicht eingemessen!)

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 Niders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Niders. GVBl. S.187)

Geschb. Nr. L4 – 215 / 2003

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die stadtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.06.2003).
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 08.10.2003 (S) Amtssiegel

gez. Dr. R. Brückner
Vern. Direktor

Präambel

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

Essen (Oldenb.), den 06.10.2003

gez. Rump (S) gez. Kettmann
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 05.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, 3. Änderung " Essen-Sandloh " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 21.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 06.10.2003 (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 06.10.2003 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 23.06.2003 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 24.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.08.2003 bis 04.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 06.10.2003 (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 06.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 06.10.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 14.10.2003 in der Münsterländischen Tageszeitung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 14.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 14.10.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung 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

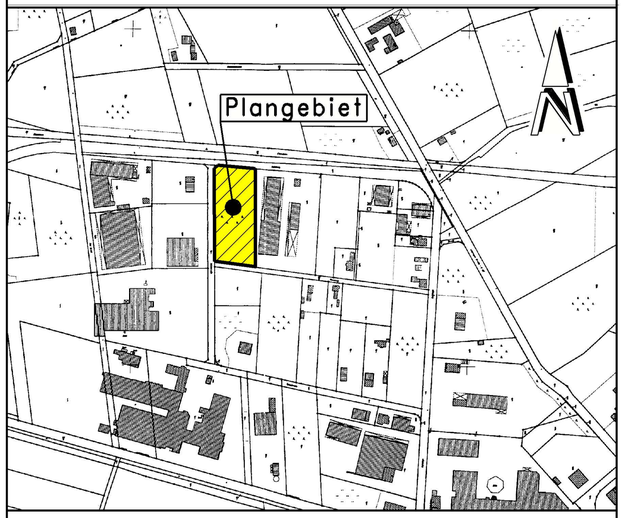
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(1,6)	GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,8	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
III	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
18,0 m	max.H.	Maximale Höhe baulicher Anlagen (s. 1.3 Textl. Fests.)
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		zu erhaltender Einzelbaum
L		Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 13
" Essen - Sandloh "
3. Änderung

BP13-3AE.Pic BW