



Füllschema der Nutzungsschablone:

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.02.1992). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cluppenburg, den 11.03.1996

Dieter-Ing. Hans Tannen, Öffentl. best. Verordn. im Auftrag

Vervielfältigungsvermerk

Kartenzustellung: Liegenschaftskarte Oberstufe Bonn, Flur 4, Kreisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Mds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Mds. OVB. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Hinweis:

Bereiche, in denen die vorliegenden Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. aufgehoben sind. Die gültigen Festsetzungen sind den jeweiligen Änderungsplänen bzw. Bebauungsplänen zu entnehmen.

- 1. Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**
 - 1.1 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe:** Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, sind im Plangebiet nicht zulässig (gem. § 1 (5) und (9) BauNVO).
 - 1.2 Höhenfestsetzung:** Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude.
Bauliche Maßnahmen des Immissionschutzes, wie z.B. Anlagen zur Luftreinhaltung oder Schornsteine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50 m festgesetzt.
 - 1.3 Zufahrten:** Im Bereich der Gleisanlage (Gewerbegleis) entlang der Straßenverkehrsfläche dürfen je Gewerbegrundstück höchstens zwei Zufahrten mit einer max. Breite von je 10 m geschaffen werden.
 - 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 (2) NBauO) handelt und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, nicht zulässig.
- 2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und § 8 a BNatSchG)**
 - 2.1 Ausgleichsmaßnahmen:** Die festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.
 - 2.2 Anpflanzung:** Auf den für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Arten der Pflanzlisten I zu verwenden. Je qm Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen.
 - 2.3 Regenrückhaltebecken:** Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubauen und extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Im Sohlenbereich des Beckens ist neben einer Absetzmulde mindestens noch eine flache Blänke von mindestens 200 qm, Tiefe 15 - 25 cm, anzulegen, in der ein Wassereinstau möglich ist.
 - 2.4 Maßnahmen im Industriegebiet:** 20 % der Grundstücksflächen sind mit Arten aus den angegebenen Pflanzlisten zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
 - 2.5 Sukzessionsfläche:** Die Fläche ist sukzessiv zu entwickeln, zulässig sind naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen.
- 3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 NBauO)**

Als Grundstücksneinfriedung sind lebende Hecken nach Pflanzliste II zulässig. Die Gehölze sind als mindestens zweireihige Anpflanzung im Abstand von maximal 1 m zu setzen. Zäune sind nur zulässig, wenn sie auf der grundstückszugewandten Seite der lebenden Hecke errichtet werden. Durchsichtige Zäune können auch auf der grundstückszugewandten Seite errichtet oder in die lebende Hecke integriert werden.
- 4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Bodendenkmäler:
 Die Bodendenkmäler (Hügelgräber) unterliegen dem Denkmalschutz.
 eingeebnetes Hügelgrab

Bauverbotszone:
 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn
 40 m Bauverbotszone gem. § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

Wallhecke:
 Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechts
 Wallhecke gemäß § 33 NNatG
- 5. Hinweis**

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archaologische Denkmalpflege zu melden.

Zutage tretende archaologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 6. Pflanzlisten**

Pflanzliste I für Gehölzanzpflanzungen

Betula pendula (Hängebirke)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Salix caprea (Salweide)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Populus tremula (Zitterpappel)	u.a. pot. nat. Laubgehölze

Pflanzliste II für Heckenpflanzen

Acer campestre (Feldahorn)	Philadelphus in Sorten (Falscher Jasmin)
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum ovalifolium (Wintergrüner Liguster)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartnigel)	Spiraea in Sorten (Sperstrauch)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Ligustrum vulgare (Gemener Liguster)
Deutzia in Sorten (Deutze)	Syringa vulgaris (Flieder)
Forsythia in Sorten (Goldglöckchen)	Viburnum in Sorten (Schneeball)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Weigela-Hybriden (Weigelle)
u. pot. nat. Laubgehölze	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 13 a 'Industriegebiet Sandloh' bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 26.02.1996

Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 01.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 a beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Essen (Oldb.), den 26.02.1996 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Ing.-Büro H. ABELN, Wehmer Str. 3, 49757 Werlte, Tel.: (0 59 51) 95 10 - 0

Werlte, den 26.02.1996

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 25.09.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.1995 bis 10.11.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 26.02.1996 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 26.02.1996 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 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.12.1995 bis 29.01.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den 26.02.1996 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss am 12.02.1996 in seiner Sitzung am 26.02.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 26.02.1996 Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 11.8.96 unter-Erteilung von Auflagen/Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Cluppenburg, den 11.8.96 Landkreis Cloppenburg im Auftrage

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) ist den in der Verfügung des Landkreises Cloppenburg vom (Az.) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Essen (Oldb.), den Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 19.02.96 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.02.96 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 19.02.1996 Landkreis Cloppenburg im Auftrage

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 21. Juli 1997 Landkreis Cloppenburg im Auftrage

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 21. Juli 2003 Landkreis Cloppenburg im Auftrage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

	GI Industriegebiet
	BMZ Baumassenzahl
	GRZ Grundflächenzahl
	max. H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Bahnanlagen
	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Hier: L Landwirtschaftlicher Weg
	A Verkehrsfläche für eine potentielle Anbindung an die Landesstraße
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für die Abwasserbeseitigung Hier: Abwasser (Pumpwerk, 5 x 5 m)
	Grünflächen
	OG öffentliche Grünflächen
	PG private Grünflächen
	RRB Regenrückhaltebecken
	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
	Fläche für Wald
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hier: Sukzessionsfläche
	zu erhaltende, eingemessene Einzelbäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5.000

Gemeinde Essen
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 13 a
'Industriegebiet Sandloh'

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 13b, 13c und 13d