



Pflanzliste :

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

1 Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB)

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe**
Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.
- 1.2 Betriebswohnungen**
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S. v. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen**
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. H) 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 Straßenverkehrsfläche 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 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude (§ 2 (2) NBauO) handelt, und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen: (gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB)

- 2.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Der am Westrand des Plangebietes vorgesehene Pflanzstreifen kann durch eine Verbindung des Flerlagenweges zur geplanten Erschließungsstraße in einer Breite von höchstens 6 m unterbrochen werden.
Weiterhin zulässig sind Anlagen zum Sammeln oder Ableiten von Regenwasser.
- 2.2 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern - Regenrückhaltebecken -**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Regenrückhaltebecken " dient der Anlage von Kleingewässern zur Regenrückhaltung bzw. -verdunstung und der Anpflanzung von Gehölzen. Das Regenrückhaltebecken ist intensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. 15 % der Fläche sind entsprechend der Festsetzung 2.1 zu bepflanzen.

- 2.3 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 widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzneupflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.
- 2.4 Wallhecke**
Die innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnete Wallhecke ist mit ihren vorhandenen Gehölzen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 2.5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 a auf den Flurstücken 173 und 174 der Flur 25, Gemarkung Essen vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

3 Nachrichtliche Übernahmen:

- 3.1 Bodendenkmäler**
Die Bodendenkmäler unterliegen dem Denkmalschutz. (s. a. Hinweis 4.2)
- 3.2 Bauverbotszone**
20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- 3.3 Baubeschränkungszone**
40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- 3.4 Wallhecke**
Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechts. Wallhecke gemäß § 33 NNatG

4 Hinweise:

- 4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 c " Industriegebiet Sandloh " treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13 a " Industriegebiet Sandloh ", rechtskräftig seit dem 19.07.1996, und Nr. 13 b " Industriegebiet Sandloh ", rechtskräftig seit dem 18.03.1999, außer Kraft.
- 4.2 Bodenfunde**
Im Bereich der oberflächlich zerstörten Grabhügel ist im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten z.B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal zu klären, ob weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Der Vorhabenträger muss sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.
Sollten in den übrigen Bereichen des Plangebietes bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde 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.
- 4.3 Sichtdreiecke**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

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 c " Industriegebiet Sandloh ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 11.10.2004

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 c " Industriegebiet 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 11.10.2004 (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 11.10.2004 gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 19.04.2004 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 22.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.06.2004 bis 01.07.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 11.10.2004 (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 beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 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 11.10.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 11.10.2004 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 12.11.2004 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.11.2004 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 12.11.2004 (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 in 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: 8**
Gemarkung: Essen **Maßstab 1 : 1000**

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Nds. 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 dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.11.2002)
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 01.11.2004

gez. Dr. Brückner Amtssiegel
Verm. Direktor

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GI Industriegebiet
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,8 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
5,0 BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß
20 m max. H maximale Höhe baulicher Anlagen
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
ÖG Öffentliche Grünfläche
RRB Regenrückhaltebecken
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
zu erhaltener, eingemessener Einzelbaum
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 13 c
" Industriegebiet Sandloh "

BP13c_End.DWG BW