

3. Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 b "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 18, rechtskräftig seit dem 03.12.1993, und Nr. 18 a, rechtskräftig seit dem 12.04.1995, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

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

3.3 Gasfernleitung (nicht eingemessen)

Beidseitig der Gasleitung unterliegt ein Schutzstreifen von jeweils 4m Nutzungsbeschränkungen. Die vorhandene Gasfernleitung wird, falls erforderlich, in Abstimmung mit dem Leitungsträger verlegt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen weder tiefwurzelnde Bäume angepflanzt noch Baualtflächen errichtet werden.

3.4 Gewässer III Ordnung

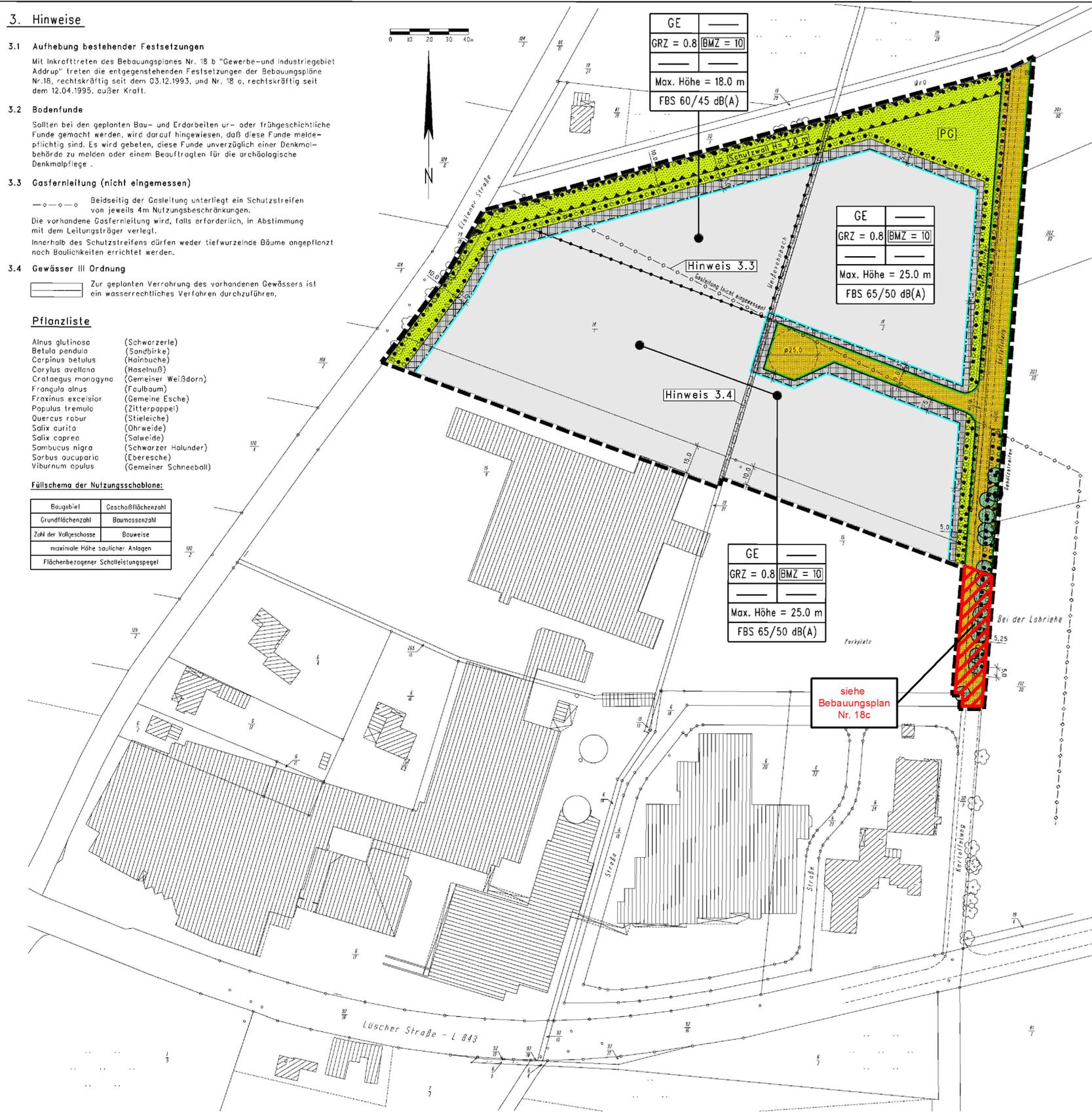
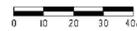
Zur geplanten Verrohrung des vorhandenen Gewässers ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Pflanzliste

Alnus glutinosa	(Schwarzalpe)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Gemeiner Weißdorn)
Fraxinus excelsior	(Faulbaum)
Populus tremula	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Zitterpappel)
Salix aurita	(Stieleiche)
Salix caprea	(Ohrweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugesamt	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	Baummassenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
flächenbezogener Schalleistungspegel	



GE	—
GRZ = 0,8	BMZ = 10
Max. Höhe = 18,0 m	
FBS 60/45 dB(A)	

GE	—
GRZ = 0,8	BMZ = 10
Max. Höhe = 25,0 m	
FBS 65/50 dB(A)	

GE	—
GRZ = 0,8	BMZ = 10
Max. Höhe = 25,0 m	
FBS 65/50 dB(A)	

siehe Bebauungsplan Nr. 18c

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

1.1 Vergnügungststätten

Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maximale Höhen der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) beträgt 18m bzw. 25m. 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 Elstener Straße jeweils in der Mitte vor dem Gebäude.

Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung mit geringer Grundfläche, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50,0 m festgesetzt.

1.3 Schallschutz

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die in der Planzeichnung für die jeweiligen Flächen angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS-Pegel) als maximale Tag/Nachtwerte in dB(A)/qm einzuhalten. Die übrigen Regelungen des § 8 BauNVO bleiben unberührt. Lärmintensive Aggregate und Gebäudeöffnungen sind so anzuordnen, daß keine direkte Sichtverbindung zum Haus Elstener Straße Nr. 12 besteht.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muß 10 % betragen. Als Anpflanzung sind je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzreupflanzung vorzunehmen.

1.4.2 Schutzwall

Im gekennzeichneten Bereich ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ein Schutzwall mit einer Höhe von 3m anzulegen. Die Bepflanzung ist gemäß Festsetzung 1.4.1 durchzuführen.

1.4.3 Zufahrten

Der östlich entlang der Elstener Straße festgesetzte Gehölzstreifen kann durch eine Feuerwehrezufahrt mit einer Breite von 6 m unterbrochen werden.

1.4.4 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 18b "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" verursacht bei seiner Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen:

Gemarkung: Essen, Flur: 35
Flurstücke: 79/19, 14/1, 19/31, 14/2, 19/10, 30/6, 15/3, 15/4, 30/5 werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Fläche 1:**
Gemeinde: Essen, Gemarkung: Essen, Flur: 29, Flurstück: 10/1 teilweise
Gemeinde: Essen, Gemarkung: Essen, Flur: 30, Flurstück: 11/2 teilweise
Größe: 8120 qm (Pflanzstreifen entlang des Colbörner Kirchweges in 6 m Breite)
- Fläche 2:**
Gemeinde: Essen, Gemarkung: Essen, Flur: 21, Flurstück: 25/1 teilweise
Größe: 9239 qm
- Fläche 3:**
Gemeinde: Essen, Gemarkung: Essen, Flur: 25, Flurstück: 167 teilweise
Größe: 4523 qm

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser sowie das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück soweit möglich oberflächlich zu versickern. Oberflächenwasser, welches nicht direkt vor Ort versickert werden kann, ist in die außerhalb des Plangebietes geplanten Regenrückhalte- bzw. Versickerungsanlagen einzuleiten und zeitversetzt der Vorflut zuzuführen.

2.2 Stellplätze

Für die Befestigung der Pkw- Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien, wie Rasenlochsteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken, zu verwenden.

Hinweis:



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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 18b "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup", bestehend aus der Planzeichnung und den hieranstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 05.06.2000

gez. Rump (S) gez. Kettmann
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 18.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18b "Gewerbe- und Industriegebiet Addrup" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 14.03.2000 örtlich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 05.06.2000 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 59 36 55

Oldenburg, den 11.05.2000 / 05.06.2000 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 06.03.2000 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 21.03.2000 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.03.2000 bis 28.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 05.06.2000 (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 05.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 05.06.2000 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ersichtlich am 14.10.2000 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 14.10.2000 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 14.10.2000 (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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen Flur: 35
Gemarkung: Essen Maßstab 1:1000

Die Verursachung ist nur für eigene, nichtöffentliche Zwecke gestattet (§ 19 Abs. 4, Medien, Verwertung) und Katasterbezogen von 27.09.95 - Nummer: 578 3 187, geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.08.95, Nr. 5/95, S. 245.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich festgesetzten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.1999). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Urlichteile ist einwandfrei möglich.

Angewandt durch das Katasteramt Cloppenburg
Cloppenburg, den 16.06.2000 (S) gez. Dr. R. Brückner
Katasteramt

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

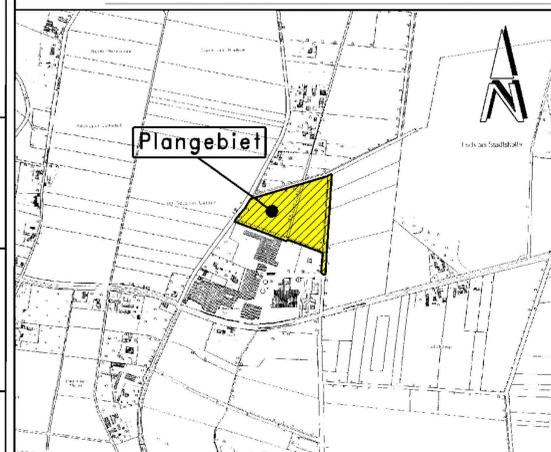
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 10 BMZ Baummassenzahl als Höchstmaß
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 25,0 m max. H. Maximale Höhe baulicher Anlagen (s. 1.2 Textl. Fests.)
- FBS 65/50 dB(A) maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts gemessen in dB(A)/qm (s. 1.3 Textl. Fests.)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers
- Grünfläche hier: Private Grünfläche = PG
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses hier: Gewässer III Ordnung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (s. 1.4.1 Textl. Fests.)
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise:

- vorhandener Einzelbaum
- Gasfernleitung
- Gewässer III Ordnung

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 10000



Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 18 b " Gewerbe- und Industriegebiet Addrup "

mit örtlichen Bauvorschriften

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18c