

Hinweis:



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

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

1.1 Gewerbegebiet (GE):

Flächenbezogener Schalleistungspegel

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) dürfen die in der Planzeichnung für die jeweiligen Flächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Die Berechnung der aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel resultierenden Immissionswerte L_i ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittlere Quellhöhe $h_Q = 3$ m über GOK durchzuführen.

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als "Beurteilungspegel" im Sinne der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Zusätzliche Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch abschirmende Hindernisse oder Gebäude erreicht werden, können in Form des Abschirmmaßes D_z (berechnet z.B. nach Nr. 7.4 der ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. In Kenntnis der Frequenzabhängigkeit der maßgeblichen Geräuschquellen können erhöhte Luftabsorptions- und Bodeneffekte (vgl. Nr. 7.2 und 7.3.1 der DIN ISO-9613-2) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den gewerblichen Teilflächen können vorgenommen werden, sofern sich dadurch die nach Nr. 7.3.2 der ISO-9613-2 berechneten Schallimmissionen an den maßgeblichen Aufpunkten nicht erhöhen.

Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im festgesetzten Gewerbegebiet Verkaufsstellen für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Verkaufsstelle muss dabei einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche darstellen und die Verkaufsfläche darf nicht größer als 200 qm sein.

Vergnügungsstätten

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

1.2 Lärmschutzmaßnahmen:

In der gekennzeichneten Fläche für die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist die Errichtung einer durchgehend geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,5 m und einer maximalen Höhe von 4 m zulässig. Alternativ kann innerhalb des Gewerbegebietes ein Anschluss an Haupt- oder Nebengebäude mit entsprechend abschirmender Wirkung erfolgen, soweit die Geschlossenheit der Lärmschutzanlage gewährleistet bleibt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Achse der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. (Die Festsetzung Nr. 1.4 Satz 3 bis 5 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 bleibt davon unberührt gültig).

1.3 Höchstzulässige Höhen (H):

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Fahrbahnachse am westlichen Rand der Robert-Bosch-Straße. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Immissionschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen, mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche zulässig. Innerhalb der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben Gebäude zu Anpflanzungsflächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

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

1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern: Die für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 15 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Vorhandenen Laubgehölze können integriert werden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Pflanzliste:

Acer campestre (Feldahorn)	Populus tremula (Zitterpappel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa canina (Hundsrose)
Carpinus betula (Hainbuche)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Cytisus scoparius (Besenginster)	Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus spinosa (Schlehdorn)	Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

1.5.2 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB:

Dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsenmoor" wurden an anderer Stelle externe Kompensationsflächen zugeordnet, welche unverändert Bestand haben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung: Essen Flur: 51 Flurstück 365/7 (tlw.): 2.900 qm
Gemarkung: Essen Flur: 28 Flurstück 140 (tlw.): 1.620 qm
Gemarkung: Essen Flur: 8 Flurstück 6 (tlw.): 502 qm

2. Hinweise:

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung "Gewerbegebiet Hülsenmoor" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27, rechtskräftig seit dem 02.07.2005, 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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 Arbeiten gestattet.

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. 27 "Gewerbegebiet Hülsenmoor" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 08.03.2010
 (S) gez. Kettmann
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsenmoor" 1. Änderung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 31.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 08.03.2010
 (S) gez. Kettmann
 Bürgermeister

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 08.03.2010
 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umwelterprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.01.2010 bis 10.02.2010 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 08.03.2010
 (S) gez. Kettmann
 Bürgermeister

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 § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Essen (Oldb.), den
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 08.03.2010
 (S) gez. Kettmann
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 11.03.2010 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.03.2010 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 11.03.2010
 (S) gez. Kettmann
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Essen (Oldb.), den
 Bürgermeister

Planunterlage Geschäftszeichen: P 09014

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis: Cloppenburg

Gemeinde: Essen Flur: 19 u. 44

Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBl. 2003 S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

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 27. Nov. 2009). 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 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den 11.03.2010
 gez. Alves
 Öffentl. best. Verm.-Ing. (S) Amtssiegel

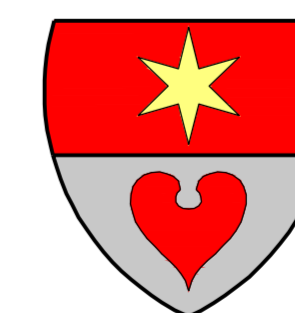
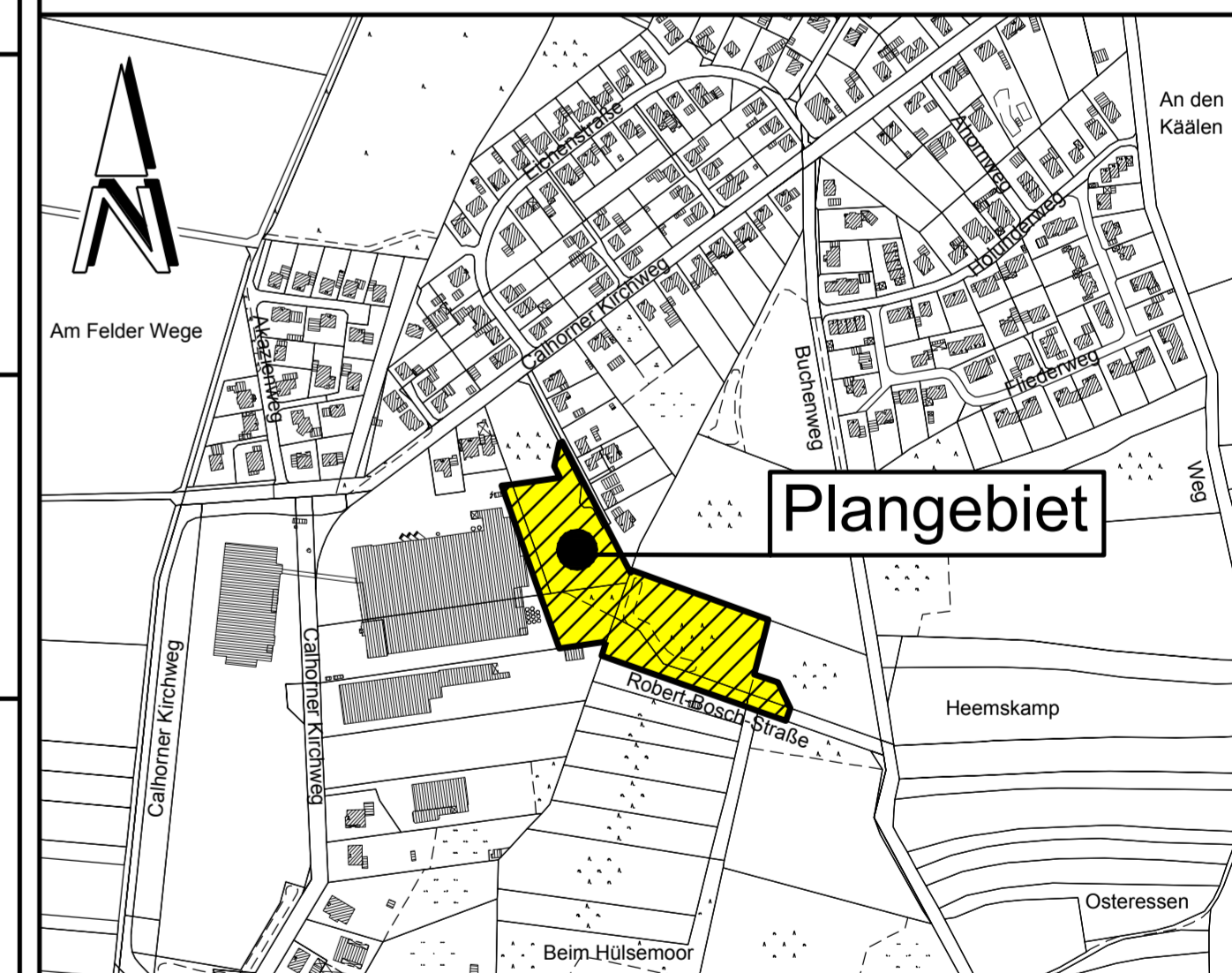
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- GE Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 8,0 BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß
- H=13,5m max.H. maximale Höhe baulicher Anlagen
- 65/50 IFSP maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN ISO-9613-2)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- verrohrter Graben - unterirdisch -
- Private Grünfläche (PG)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
Hier: RRB = Regenrückhalteanlage
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
Hier: LSW = Lärmschutzwand mit mind. 2,5 m und max. 4 m Höhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE
ESSEN
 (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 27

" Gewerbegebiet Hülsenmoor "

1. Änderung

Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22c (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)