

1 Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE und GE*):

Flächenbezogener Schalleistungspegel: In den Gewerbegebieten (GE) dürfen die in der Planzeichnung für die jeweiligen Flächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP, Berechnung nach Nr. 7.3.2 der ISO-9613-2) nicht überschritten werden.

Zusätzliche Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch abschirmende Hindernisse oder Gebäude erreicht werden, können in Form des Abschirmmaßes Dz (berechnet z.B. nach Nr. 7.4 der ISO 9613-2) 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 in den festgesetzten Gewerbegebieten Verkaufsstellen für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) nur ausnahmsweise zulässig sind.

Vergnügungsstätten: In den Gewerbegebieten (GE und GE*) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit bestehender Wohnnutzung (GE*):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE* sind nur Betriebe, Betriebsstelle oder Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht stören. Auf Grundlage des § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass im GE* die bauliche Änderung, geringfügige Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Wohngebäude zulässig sind.

Für die atypische Wohnnutzung im GE ist von einem Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) (tags/nachts) auszugehen.

1.3 Mischgebiet (MI 1 und MI 2):

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im MI 2 sind Wohnungen nicht zulässig.

1.4 Lärmschutzmaßnahmen:

In der gekennzeichneten Fläche für die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand bis zu der in der Planzeichnung jeweils angegebenen maximalen Höhe zulässig.

Trotz der festgesetzten Gliederung des Gewerbegebietes kann es auch bei Realisierung der Lärmschutzwand im Obergeschoss der Wohnungen im GE* zu einer Überschreitung der Richtwerte um bis zu 5 dB(A) kommen.

Immissionschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.5 Höchstzulässige Höhen (H):

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

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.

1.7 Fläche für Leitungsrechte / überbaubare Grundstücksfläche:

Eine Bebauung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit schriftlicher Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger oder nach Verlegung der Leitung, für die die Fläche festgesetzt wurde, zulässig.

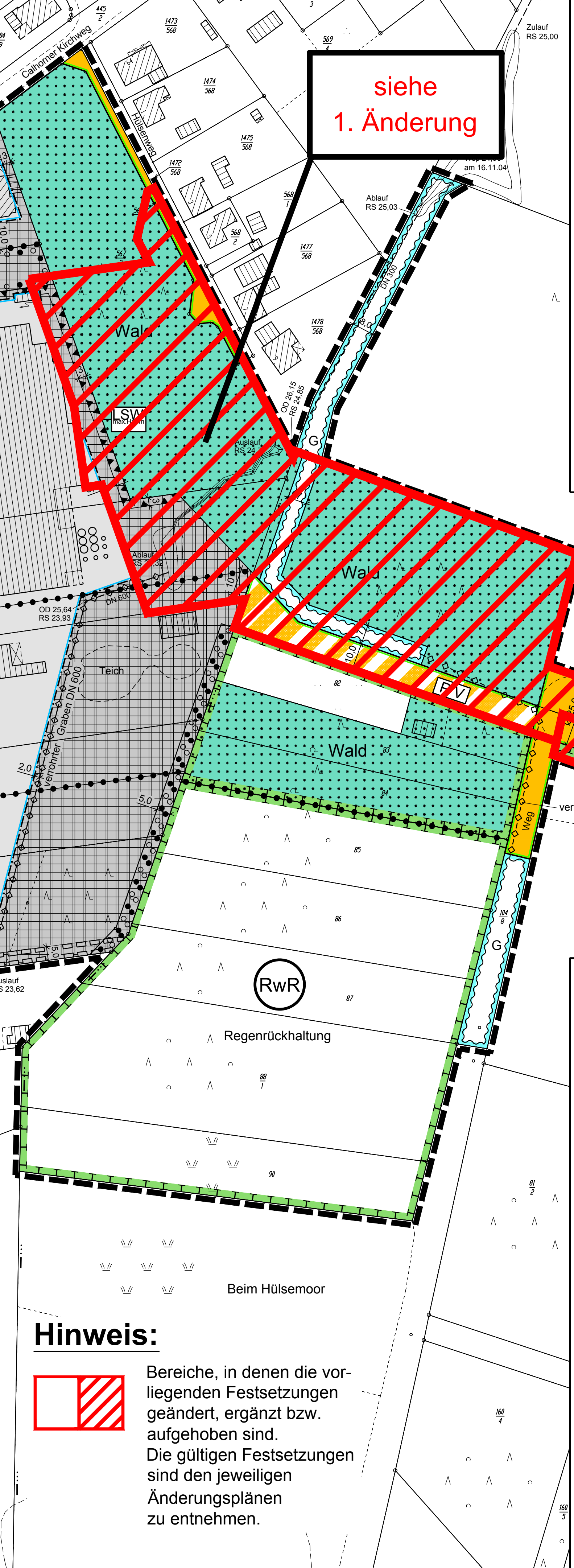
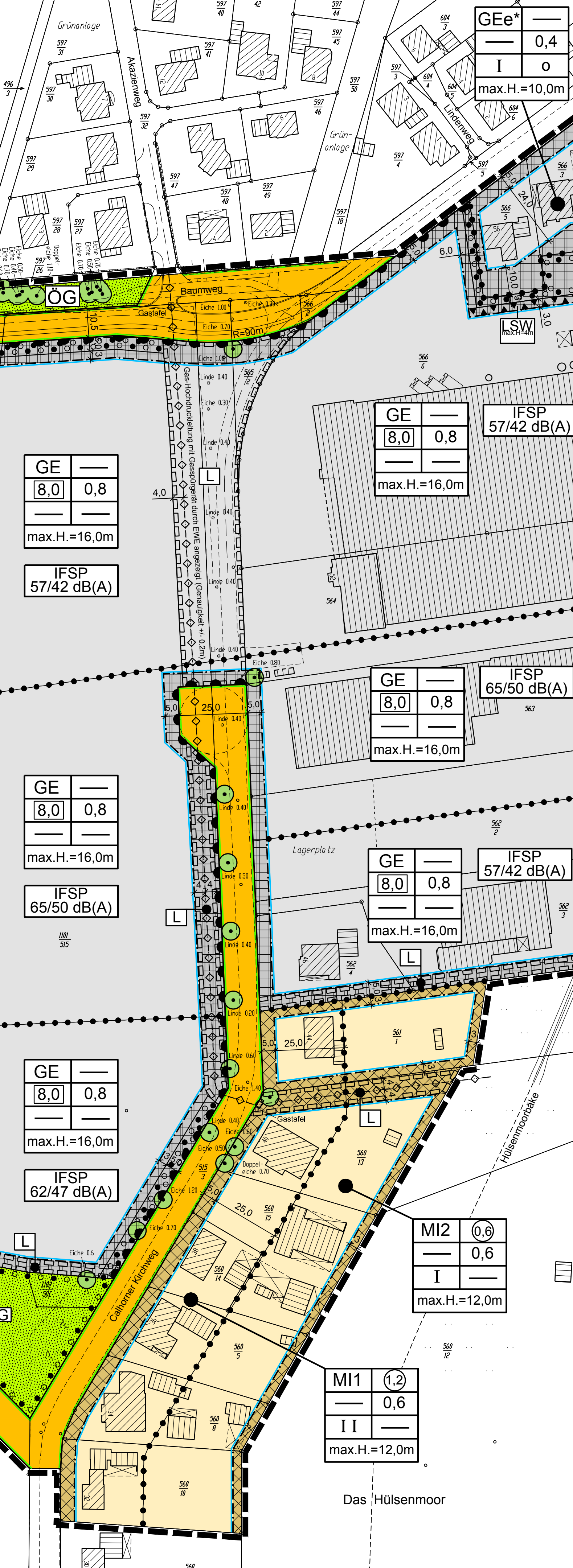
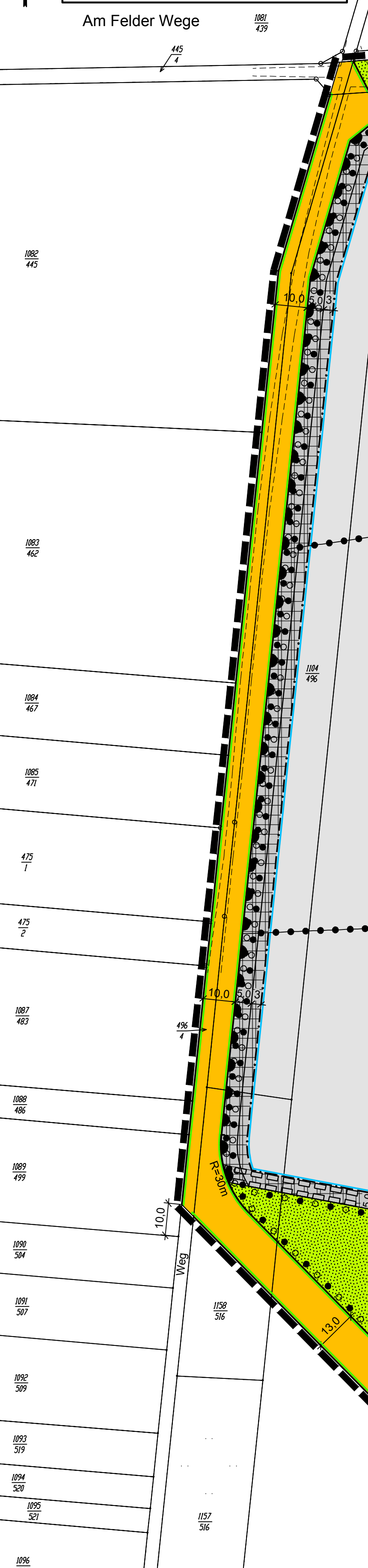
1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten:

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes (ausgenommen GE*) gilt ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot für motorisierte Verkehrsteilnehmer.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen:

1.9.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern / Private Grünfläche: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen.

1.9.2 Festgesetzte Einzelbäume: Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden.



1.9.3 Straßenbäume: Im Bereich der Verkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebietes ist je 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbauart der Pflanzliste 1 zu pflanzen. 1.9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist als naturnaher 'Fruchtwald' zu entwickeln. 1.9.5 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB: Der Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsemoor" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

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 Hülsemoor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Essen (Oldb.), den 02.05.2005. (S) gez. Kettmann Bürgermeister. Verfahrensvermerke: Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 11.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsemoor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Essen (Oldb.), den 02.05.2005. (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 02.05.2005. gez. Gieselmann. Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 01.02.2005 bis 01.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Essen (Oldb.), den 02.05.2005. (S) gez. Kettmann Bürgermeister. Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Essen (Oldb.), den Bürgermeister. Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.05.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen. Essen (Oldb.), den 02.05.2005. (S) gez. Kettmann Bürgermeister. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 02.07.2005 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 02.07.2005 rechtsverbindlich geworden. Essen (Oldb.), den 02.07.2005. (S) gez. Kettmann Bürgermeister. Innerhalb von zwei Jahren 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. Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte Landkreis: Cloppenburg Gemeinde: Essen Flur: 19 u. 44 Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000. Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 S. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 5) Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 28.10.2004) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Cloppenburg, den 29.06.2005. Amtsiegel (S) - Katasteramt Cloppenburg - gez. Brunßen

Planzeichnerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß Planzeichnerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). MI Mischgebiete, GE Gewerbegebiete, GE* eingeschränktes Gewerbegebiet mit Wohnnutzung, GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß, BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß, GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß, Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, O Offene Bauweise, max.H. maximale Gebäudehöhe, IFSP maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts gemessen in dB(A) / qm. UBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000. GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG). Bebauungsplan Nr. 27. Mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 22c. "Gewerbegebiet Hülsemoor".