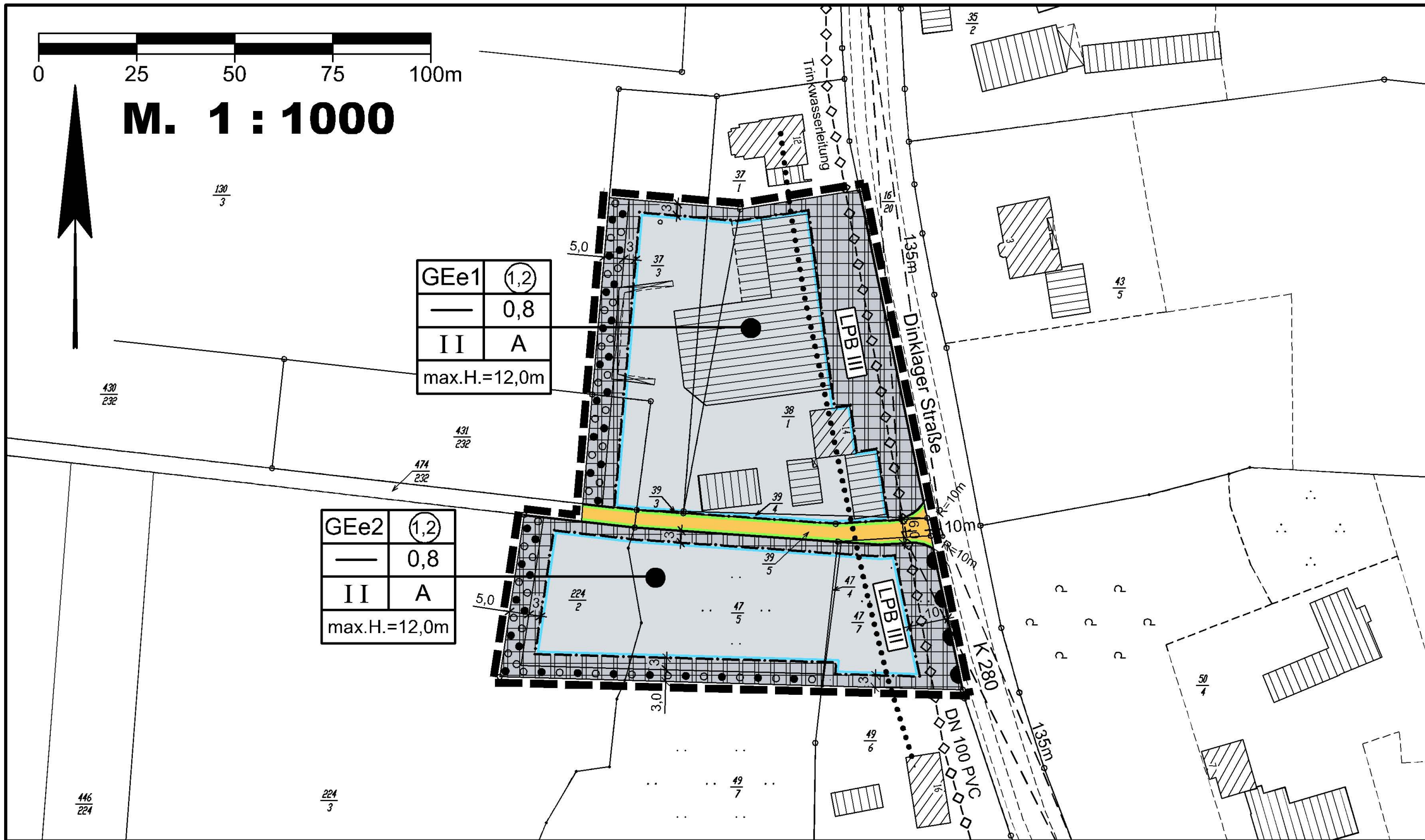




1 Textliche Festsetzungen:

(gemäß § 9 BauGB)

1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2):

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Gewerbegebiet GEe2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§1 (6) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

Vergnügungsstätten

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Höhen (H):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) im Plangebiet beträgt 12,0 m über dem Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn der K 280 in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Für untergeordnete Anlagen oder Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m über Bezugspunkt festgesetzt.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Dinklager Straße (K 280) sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

1.4 Verkehrslärmschutz:

In dem in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereich III sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Aussenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res auszuführen:

Im Bereich des Lärmpegelbereiches III (LPB III)

R'w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
R'w,res = 30 dB für Büroräume und ähnliches

Für zu öffnende Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss innerhalb des LBP III an der lärmzugewandten Fassadenseite die Gesamtschalldämmung der Außenfassade diese Werte auch im Lüftungszustand, z.B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherstellen.

Allgemeine Regelung

Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen:

1.5.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Die zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sollen als Anpflanzung entwickelt werden, wobei die Herstellung von naturnah gestalteten Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser zulässig ist. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 15 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

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

Der Bebauungsplan Nr. 28 " Gewerbegebiet Addrup, Dinklager Straße " verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung: Essen, Flur: 38, Flurstück 304/1 (tlw.) = 3.697 qm

Die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sichergestellt.

2 Örtliche Bauvorschrift:

(gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser:

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Ggf. ist durch vorgeschaltete Regenrückhalteanlagen (z.B. Sickergräben und -mulden im Bereich der Pflanzstreifen) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

2.2 Sichtdreiecke:

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches) können zugelassen werden.

2.3 Einfriedungen:

Baugrundstücke müssen gemäß § 15 NBauO zur K 280 (Dinklager Straße) eingefriedet sein, z.B. durch eine geschnittene Hecke, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten.

2.4 Abwasserbeseitigung:

Anfallendes Schmutzwasser ist über dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3 Hinweise:

3.1 Bodenfunde:

Der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg ist rechtzeitig der Beginn von Bauarbeiten / Erdarbeiten mitzuteilen, damit evtl. notwendig werdende archäologische Begutachtungen vorgenommen werden können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg gemeldet werden.

3.2 Vervielfältigung:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 12.01.2005)

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.

Cloppenburg, den 21.10.2005

GLL Cloppenburg
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
- Katasteramt Cloppenburg -

3.3 Pflanzliste:

Acer campestre (Feldahorn)	Populus tremula (Zitterpappel)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Betula pendula (Sandbirke)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Corylus avellana (Haselnuß)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Viburnum opulus (Schneeball)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 28 " Gewerbegebiet Addrup, Dinklager Straße ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 17.10.2005

(S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 28.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 " Gewerbegebiet Addrup, Dinklager Straße " beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 17.10.2005 (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 17.10.2005 gez. i.V. Müller

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 27.06.2005 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 22.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 31.07.2005 bis 31.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 17.10.2005 (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 § 3 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 17.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 17.10.2005 (S) gez. Kettmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 02.12.2005 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 02.12.2005 (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: 38

Gemarkung: Essen Maßstab: 1 : 1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet Geschb.Nr.: A 19 / 05
(§ 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 12.01.2005)

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.

Cloppenburg, den 21.10.2005

GLL Cloppenburg
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
- Katasteramt Cloppenburg -

Amtsiegel (S) gez. Brunßen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1,2

0,8

II

A

H.=12,0m

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zulässig)

max.H. maximale Gebäudehöhe

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)

Hier:

Trinkwasserleitung DN 100 PVC

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung Lärmpegelbereich III (LPB III)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Gebäudehöhe	

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000

GEMEINDE

ESSEN

(OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 28

" Gewerbegebiet Addrup, Dinklager Straße "

mit örtlicher Bauvorschrift

BP28_End.DWG