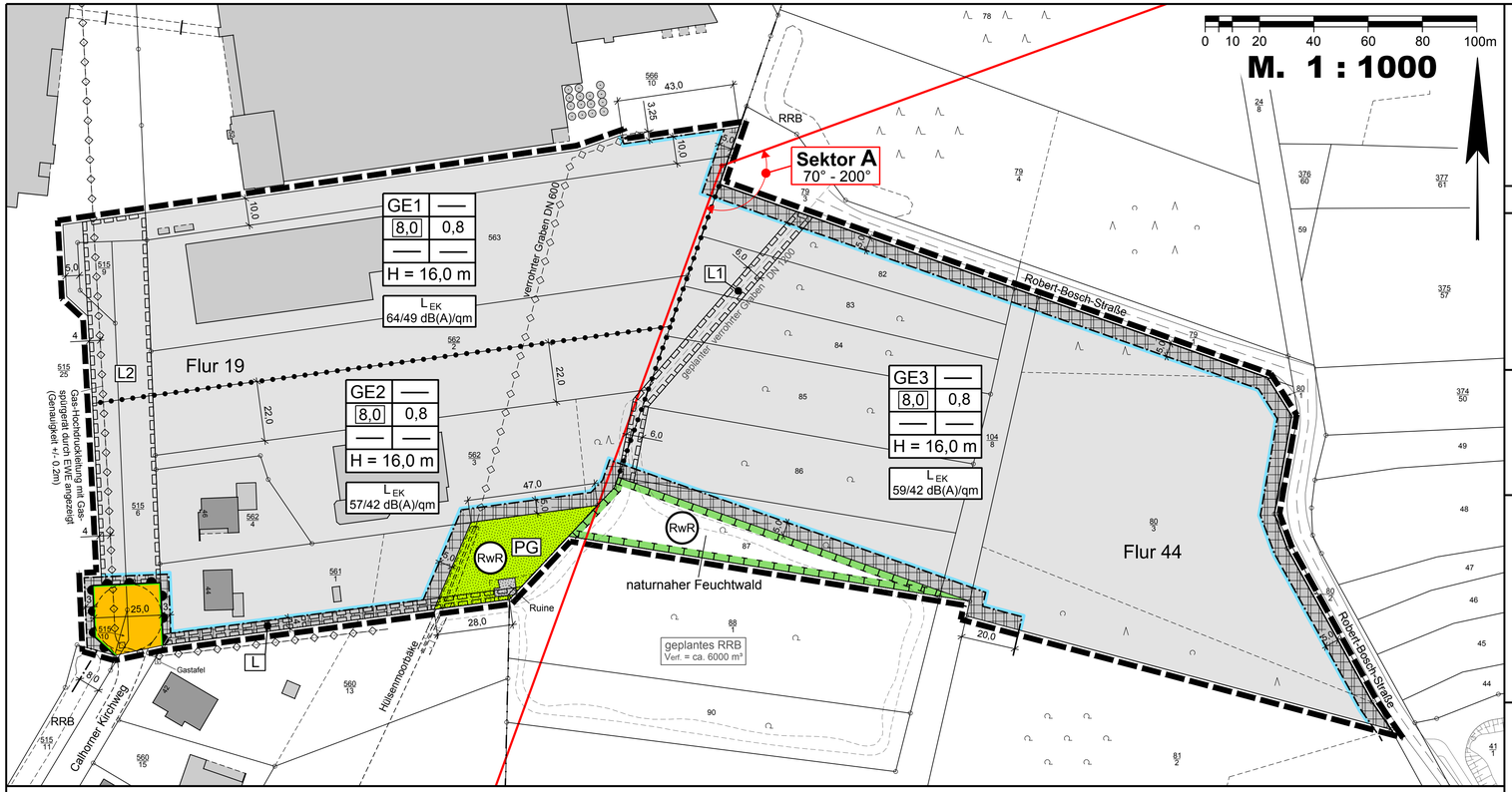


1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Gewerbegebiete (GE 1-3)

Emissionskontingente (LEK)
In den Gewerbegebieten (GE 1-3) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" verwiesen.

Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte LI ist abweichend von der DIN 45691 gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe hQ = 4 m über Geländeoberkante (GOK) durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel LT den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent für die Teilbereiche GE 1-3 durch das nachfolgend genannte Zusatzkontingent:

Teilfläche	Bezugskoordinaten (Gauß-Krüger Koordinaten) x	y	Richtungssektor **A**	Zusatzkontingent LEK,zus, tags/nachts
GE1	3429660	5843880	70 – 200°	1/1
GE2				5/5
GE3				6/6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Dez. 2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE 1-3) Verkaufsstellen für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) als Einzelhandelsbetriebe 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
In den Gewerbegebieten (GE 1-3) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H) ist die Höhe der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

1.3 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.

1.4 Fläche für Leitungsrechte / überbaubare Grundstücksfläche
Eine Bebauung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen (L1 und L2) ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit schriftlicher Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger oder nach Verlegung der Leitung, für die die Fläche festgesetzt wurde, zulässig.
Die Lage der in der Planzeichnung mit L1 festgesetzten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist (geplante Grabenverrohrung), kann in Abhängigkeit von der konkreten Bebauung angepasst werden.

1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Das am Rand der Stichstraße festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot gilt für Lkw. Zufahrten für Pkw oder Krafträder können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Private Grünfläche
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserretentionsraum" (RwR) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.6.2 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 "Feuchtwald" zu entwickeln. Dazu ist als Anfangspflanzung je 2 qm ein Gehölz der Pflanzliste zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu je mindestens 15 % zu verwenden. Ausgenommen von einer Bepflanzung bleibt eine Fläche von max. 100 qm mit der Funktion eines Schlamm-, Sand- und Laubfangbeckens. Sämtliche Böschungsneigungen sind naturnah im Verhältnis 1 : 3 oder flacher herzustellen.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensive Pflegemaßnahmen und die forstwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Pflanzliste

Bäume:

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Betula pendula	(Sandbirke)
Betula pubescens	(Moorbirke)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Salix fragilis	(Knackweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher:

Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinera	(Grauweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

1.6.3 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 27 a "Gewerbegebiet Hülsenmoor" verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Gemarkung Cappeln, Flur 11, Flst. 174/4 und 169/3 (ltw.) : 6.700 qm,
Gemarkung Cappeln, Flur 13, Flst. 31/1 (ltw.) : 2.400 qm,
Gemarkung Cappeln, Flur 11, Flst. 174/4 (ltw.) : 2.210 WE,
Gemarkung Cappeln, Flur 11, Flst. 174/4 (ltw.) : 32.438 WE.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 a "Gewerbegebiet Hülsenmoor" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft.
- Nr. 22 c "Gewerbegebiet Osteressen", rechtskräftig seit dem 13.07.2012
- Nr. 27 "Gewerbegebiet Hülsenmoor", rechtskräftig seit dem 02.07.2005
- Nr. 27, 1. Änd. "Gewerbegebiet Hülsenmoor", rechtskräftig seit dem 11.03.2010

2.2 Bodenfunde
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

2.3 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen oder Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

2.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989,
DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dez. 2006,
DIN ISO 9613-2 Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2, Okt. 1999

können bei der Gemeinde Essen (Peterstraße 7, 49632 Essen Oldb.) eingesehen werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) diesen Bebauungsplan Nr. 27 a "Gewerbegebiet Hülsenmoor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 12.01.2017

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 a "Gewerbegebiet Hülsenmoor" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 12.01.2017

L.S. gez. Kreßmann
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 26.09.2016 gez. Gieselmann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 20.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 a und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 18.07.2016 bis 18.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Essen (Oldb.), den 12.01.2017

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 a und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a 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 Nr. 27 a nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Essen (Oldb.), den 12.01.2017

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 25.01.2017 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 27 a "Gewerbegebiet Hülsenmoor" ist damit am 25.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 25.01.2017

L.S. gez. Kreßmann
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 a 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 15009

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg/Cloppenburg

Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen *Flur:* 19, 44
Gemarkung: Essen *Maßstab:* 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 Nds. GVBI. 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 02. März 2015).

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
VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Dipl.-Ing. Klaus Alves Dipl.-Ing. Jens Alves
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Quakenbrück, den 28.09.2016 gez. Jens Alves
Öffentl. best. Verm.-Ing.

L.S.
Amtssiegel

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

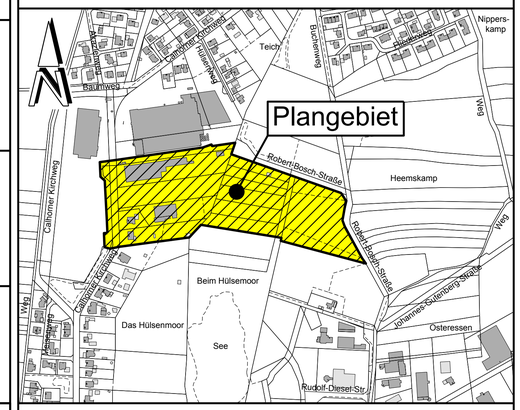
- GE1 / GE2 / GE3 — Gewerbegebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 — GRZ — Grundflächenzahl
- 8,0 — BMZ — Baumassenzahl
- H = 16,0 m — H — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Fests. 1.2)
- 64 / 49 dB(A)/qm — L_{EK} — Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)
- Sektor A — Richtungssektor A (s. textl. Fests. 1.1)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (s. textl. Fests. 1.5)
- Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: "Regenwasserretentionsraum" (RwR)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: "Regenrückhaltung" (RwR) / "naturnaher Feuchtwald"
- L — Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise:
- vorhandene Leitungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingent (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



GEMEINDE ESSEN (OLDENBURG)

Bebauungsplan Nr. 27 a
" Gewerbegebiet Hülsenmoor "

BBP027a.DWG