

aufgehobener Teilbereich des BBP Nr. 22 (s. Hinweis 3.1)

GE (1,6)
II
max.H.=18,0m
FSP
65/50

GE e (1,6)
II
max.H.=18,0m
FSP
62,5/42,5

GE e (1,6)
II
max.H.=18,0m
FSP
62,5/42,5

GE (1,6)
II
max.H.=18,0m
FSP
65/50

MI (1,2)
II
max.H.=12,0m

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- MI Mischgebiete [§ 6 BauNVO] (s. 1.2 Textl. Fests.)
- GE Gewerbegebiete [§ 8 BauNVO]
e = mit Einschränkungen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (s. 1.6 Textl. Fests.)
- GRZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max.H. Maximale Höhe baulicher Anlagen (s. 1.5 Textl. Fests.)
- Offene Bauweise
- FSP max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) tags / nachts gemessen in dB (A) / qm
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/L = Fuß- und Radweg / landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen
- ÖG = Öffentliche Grünflächen PG = Private Grünflächen
- Garten = Gartennutzung
- Flächen für Wald
- zu erhaltener, eingemessener Einzelbaum (s. 1.7.3 Textl. Fests.)
- geplanter Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (s. 1.7.2 Textl. Fests.)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. 1.7.1 Textl. Fests.)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Leitungssträger
- G.F. = Geh- und Fahrrecht L = Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Parzellierungsvorschlag mit Flächenangabe
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baummassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximale Höhe baulicher Anlagen	
max. flächenbezogener Schallleistungspegel	

4. Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Bauverbotszone
20m - Bauverbotszone gemäß § 24(1) Nr. 1 NStVG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- 4.2 Baubeschränkungszone
40m - Baubeschränkungszone gemäß § 24(2) NStVG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

5. Pflanzlisten

- Pflanzliste 1 (Einzelbäume)**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Carinus avellana (Husenuß)
 - Corpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus alba (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Cornus sanguinea (Blutroter Hartrieel)
 - Cytisus scoparius (Besenginster)
 - Prunus spinosa (Schlehdorn)
 - Populus tremula (Zitterpappel)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Viburnum opulus (Schneeball)
- Pflanzliste 2 (Einzelbäume)**
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Betula pendula (Sandbirke)
 - Corpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Populus tremula (Zitterpappel)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)

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

- 1.1 **Gewerbegebiete (GE und GEe)**
Immissionsschutz
In den Gewerbegebieten (GE und GEe) dürfen die in der Planzeichnung für die jeweiligen Flächen festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Die Berechnung der im Plan angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden mit der Annahme freier Schallleistungspegel vom Emissionsort zum Immissionsort nach DIN-ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Korrektur C_{met} mit folgenden Kenngrößen berechnet: h_q = 5,0 m, f = 500 Hz
Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses auf dem Ausbreitungsweg kann der flächenbezogene Schallleistungspegel um die Einfügungsdämpfung A_{db} für den Bereich der Wirksamkeit des Hindernisses vergrößert werden.
Einzelhandelsbetriebe
Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten Lebensmittelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.
Vergnügungsstätten
In den Gewerbegebieten (GE und GEe) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
1.2 **Mischgebiet**
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Zusätzliche Wohngebäude sind nur als Betriebswohnung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.
1.3 **Grundflächenzahl**
Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
1.4 **Verkehrslärmschutz**
In den Gewerbegebieten (GE und GEe) sind im generalisiert dargestellten Lärmpegelbereich IV Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und in Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
In dem in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereich sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Aussenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_{w, res} auszuführen:
Im Bereich des Lärmpegelbereiches IV (LPB IV)
R_{w, res} = 35 dB für Bgräume und ähnliches
Im Bereich des Lärmpegelbereiches III (LPB III)
R_{w, res} = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
R_{w, res} = 30 dB für Bgräume und ähnliches
Für zu öffnende Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss innerhalb des LPB III an der lärmzugewandten Fassadenseite die Gesamtschalldämmung der Außenfassade diese Werte auch im Lüftungszustand, z.B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherstellen.
Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.
Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.
1.5 **Höchstzulässige Höhen (H)**
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) beträgt in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE und GEe) 18,0 m und im Mischgebiet 12,0 m über dem Bezugspunkt.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgestümmes.
Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
1.6 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen gebieten, sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und 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 zu Verkehrsflächen zulässig.
Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.
1.7 **Grünordnerische Festsetzungen**
1.7.1 **Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
Auf den für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Flächen sind durch entsprechende Neupflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.
1.7.2 **Flächen 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. Weiterhin zulässig ist die Anlage eines bis zu 2 m breiten Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Bauweise.
Die zu entwickelnde Anpflanzung ist mit Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen. Als Anpflanzung ist mindestens ein Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Es sind dabei mindestens 4 Arten der Pflanzliste 2 in Anteilen zu je 15 % derart zu pflanzen, dass zum neu entstehenden Wald eine der Höhe nach abgestufte Bepflanzung erfolgt. Der Anteil von Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
1.7.3 **Festgesetzte Einzelbäume**
Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenversiegelung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzreuepflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Baum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.
1.7.4 **Pflanzgebiet**
Entlang der Beverer Straße (L 843) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hochstämmige Laubbäume einer Art im Abstand von 15 m (s. Planzeichnung) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 6,25 qm bei einer Breite von mind. 1,5 m haben.
Anzupflanzende Baumarten:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur)
Pflanzquellhöhe:
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
1.7.5 **Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**
Der Bebauungsplan Nr. 22 b "Gewerbegebiet Osteressen" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
Den Eingriffsflächen im Plangebiet werden an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
1. Gemarkung: Essen, Flur: 58, Flurstück: 50 = 10054 qm
2. Gemarkung: Essen, Flur: 34, Flurstück: 240/172 u. 241/172 (tzw) = 13150 qm
3. Wegseitenraumpflanzung an der Straße "Zum Tannengarten", angrenzend an Flurstück: 166/2, Flur: 34, Gemarkung: Essen = 2070 qm
4. Wegseitenraumpflanzung an der Straße "Zum Tannengarten", angrenzend an Flurstück: 71/1, Flur: 34, Gemarkung: Essen = 980 qm

2. Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 56 NBOu)

- 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 oder zu verrieseln.
Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

3. Hinweise

- 3.1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 b "Gewerbegebiet Osteressen" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen", rechtskräftig seit dem 27.11.1992, außer Kraft.
- 3.2 **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, Schlocken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.
- 3.3 **Sichtdreiecke**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).
- 3.4 **Hauptversorgungsleitungen**
- Erdgas - Transportleitung DN 200 PN 70,
Trinkwasserleitung NW 300 Ge / NW 100 PVC (nicht eingemessen)
- 3.5 **Werbeanlagen**
Bei der Errichtung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40m-Baubeschränkungszone ist der Straßenbausträger der L 843 zu beteiligen.
- 3.6 **Einfriedung von Grundstücken (§ 15 NBOu)**
Baugrundstücke müssen gemäß § 15 NBOu entlang den öffentlichen Verkehrsflächen eingefriedet sein, soweit dies erforderlich ist, um Gefährdungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten.

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. 22 b "Gewerbegebiet Osteressen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.
Essen (Oldb.), den 03.03.2003

gez. Rump (S) gez. Kettmann
Ratsvorsitzender Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 17.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 b "Gewerbegebiet Osteressen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 15.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Essen (Oldb.), den 03.03.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

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 03.03.2003 gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Essen (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 09.12.2002 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 27.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.01.2003 bis 10.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Essen (Oldb.), den 03.03.2003 (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 03.03.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Essen (Oldb.), den 03.03.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 15.03.2003 in der Münsterländischen Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.03.2003 rechtsverbindlich geworden.

Essen (Oldb.), den 15.03.2003 (S) gez. Kettmann
Gemeindedirektor

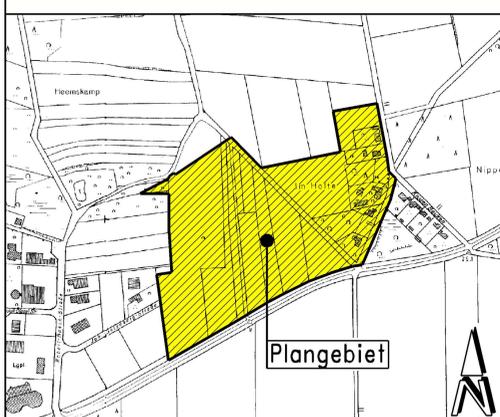
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht - geltend gemacht worden.

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000



Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 22 b "Gewerbegebiet Osteressen"

Mit örtlicher Bauvorschrift

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Cloppenburg
Gemeinde: Essen Flur: 44
Gemarkung: Essen Maßstab 1:1000

Veröffentlichung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 § 17 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nieders. GVB. S. 187)

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen die üblicherweise bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.08.2002).
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen und der baulichen Anlagen ist einwandfrei möglich.
Angelernt durch das Katasteramt Cloppenburg

Cloppenburg, den 06.03.2003 (S)

gez. Dr. R. Brückner
Verh.: 07/2102