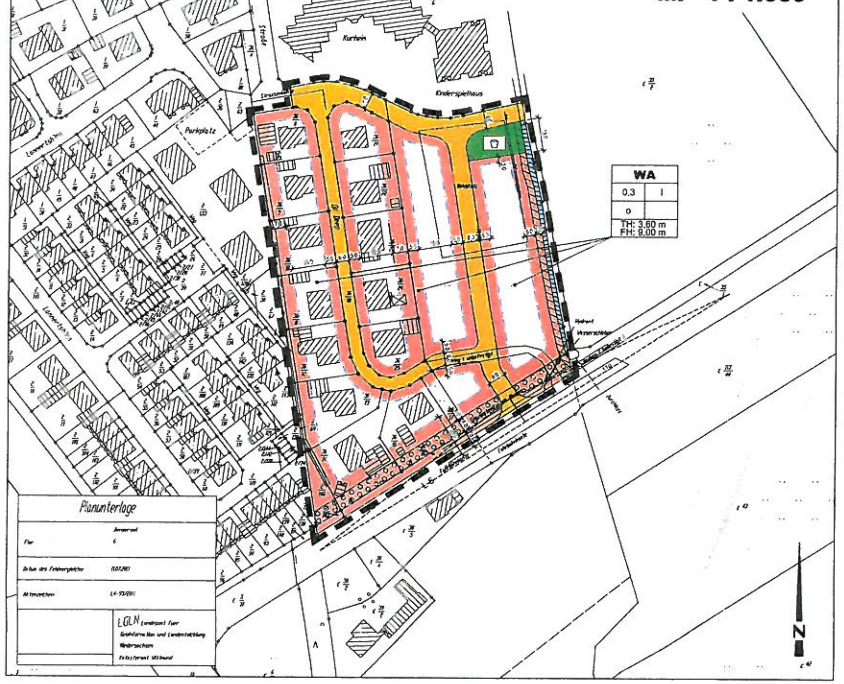
Stadt Esens
Bebauungsplan Nr. 13 "Oll Deep"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- TH: 3,60 m — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH: 9,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptabwasserleitungen unterirdisch

6. Grünfläche

- öffentliche Grünfläche Spielplatz
- Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Gewässerräumstreifen (vgl. TF Nr. 7)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Sichtfeld

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**

   1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

   1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**

   2.1 Die Traufhöhen werden am unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks gemessen. Sie dürfen bei einnütziger Bauweise das Maß von 5,20 m, mit Ausnahme der Dachaufbauten, nicht überschreiten.

   2.2 Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen wird die Traufhöhe auf max. 3,00 m festgesetzt.

   2.3 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

   2.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

3. **Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO**

   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

4. **Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**

   Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

   Garagen, Carports und Stellplätze haben zur Eingrünung in den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, wenn diese Grenze an öffentliche Verkehrsflächen bzw. Grünflächen anschließt.

5. **Zahl der Wohnungen im WA nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

   Im Plangebiet sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngrundstück zulässig.

6. **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

   Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Wall mit einer Höhe von mindestens 1,5 m bis höchstens 2 m über Oberkante der Fahrbahn der L 5 anzulegen.

   Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7. **Gewässerräumstreifen - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

   Die gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Esens belastet. Der Grabenräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

8. **Wasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

   Die gekennzeichnete Wasserleitung ist einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens zu beachten. Es sind hier keine tiefwurzelnden Gehölze zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Außenwandflächen**

   Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

   Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und durch vergleichbare Produkte und Farbtöne.

   Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Töröffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

   Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

2. **Nebengebäude und Garagen**

   Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen.

   Die mindestens 1,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

3. **Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe**

   Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen.

   Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

   Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge sind.

   Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

   Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

4. **Dachaufbauten**

   Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,5 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachtraufe, den Giebelwänden und der Abstand des Dachausstiegs zum First darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

5. **Einfriedungen**

   Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

6. **Vorgärten**

   Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgarten angelegt werden. Nach § 56 Abs. 4 NBauO ist je Grundstück nur eine Einzelantenne zulässig. Sie ist so zu installieren, dass sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar ist. Die Einschränkung gilt für Einzelantennen jeder Art (auch Parabolspiegel) an Gebäuden sowie freistehend auf der Grundstücksfläche.

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

   Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. **Archäologische Bodenfunde**

   Sollten bei den geplanten 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

   Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. **Altlasten**

   Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

   Im Bereich von ehemaligen Gleis- und Verladeanlagen können Bodenverunreinigungen vorhanden sein, welche im Zuge von Erdarbeiten zu einer Mobilisierung von Schadstoffen führen würde. Sollten diesbezüglich Anzeichen bestehen (Geruch, Verfärbung des Bodens oder des Grundwassers), wäre unverzüglich die Untere Wasserbehörde oder die Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu informieren.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**

   Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig, ebenfalls dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

2. **Werbeanlagen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**

   In einem Abstand von 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 5, bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

3. **Sichtfelder gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**

   Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – sowie che Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan Nr. 13 „Oll Deep", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den ____________

(Stadtdirektor) (Siegel) (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2011). 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.

Wittmund, den ____________

Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ________ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oll Deep" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ________ ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, den ____________

(Stadtdirektor)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: S. Bruns

Oldenburg, den ______

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ________ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____________ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ________ bis ____________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den

(Stadtdirektor)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ________ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ____________ Gelegenheit zur Stellungnahme bis ________ gegeben.

Esens, den ____________

(Stadtdirektor)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____________ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Esens, den ____________

(Stadtdirektor)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ________ in der örtlichen Presse und am ________ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ________ rechtsverbindlich geworden.

Esens, den

(Stadtdirektor)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Esens, den ____________

(Stadtdirektor)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den ____________

(Stadtdirektor)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Stadt Esens
Bebauungsplan Nr. 13 "Oll Deep"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 11.04.2012