Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80
"Birkenweg/Auricher Str."

Maßstab 1 : 500

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Planausgabe vom: 09.02.2016

Stadt Esens
Bebauungsplan: Auricher Str. / Birkenweg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Entwurf Stand 25.02.2016 -
Maßstab 1 : 500

Architektur + Ingenieurbüro
I E schen
Hafenstraße 20 — 26603 Aurich
Tel.: 04941 / 9901363 — Fax: 04941 / 9901365
Königsweg 1 — 26427 Klosterschoo
Tel.: 04977 / 917010 — Fax: 04977 / 917011
info@eschen-architekt.de — www.eschen-architekt.de

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse

0.65 — Grundflächenzahl (gesamtes Plangebiet)

(0.65) — Geschossflächenzahl (gesamtes Plangebiet)

TH max. 8,50 m — Traufhöhe baulicher Anlagen in m über OKFF als Höchstmaß

FH max. 11,50 m — Firsthöhe baulicher Anlagen in m über OKFF als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baulinie

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

5. Grünfläche

Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Sichtdreieck / Sichtfelder

Spielplatz

Textliche Festsetzungen

1. **Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO (Art der baulichen Nutzung)**

1.1 MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO nicht zulässig sind.
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. **Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO (Maß der baulichen Nutzung)**

2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0.65 einschließlich Pflasterung im Plangebiet begrenzt.
Die Geschossflächenzahl wird auf 0.45 im Plangebiet begrenzt.

2.2 Vollgeschosse
MI 1: max. 2 Geschosse
MI 2: max. 1 Geschoss
MI 3: max. 1 Geschoss

2.3 Firsthöhe
MI 1: max. 11,50 m
MI 2: max. 9,00 m
MI 3: max. 10,00 m

2.4 Traufhöhen
MI 1: max. 8,50 m
MI 2: max. 4,00 m
MI 3: max. 6,00 m

3. **Grünordnung - landschaftspflegerische Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB**

3.1 Pflanzgebot
Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Ausführung der Nebenanlagen gemäß Durchführungsvertrag

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

Ausführung gem. Stellplatz- und Straßenplan sowie Durchführungsvertrag

6. **Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil der Bauleitplanung. Sollte dieser geändert werden, ist die Zustimmung der Stadt Esens erforderlich.

7. **Verkehrslärm**

Die aus dem Lärmpegelbereichen resultierenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz ergeben sich wie folgt:

„Gebäude im MI 1 Gebiet"
Westliche, nördliche und südliche Gebäudefront / Dach
An den Gebäudefronten inkl. Dach von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Östliche Gebäudefront
An der der „Auricher Straße (L8)" abgewandten Gebäudefront (Ausnahme Bäder, Hausarbeitsräume, o.ä.) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB II** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

„Gebäude im MI 2 + MI 3 Gebiet"
Westliche, nördliche und südliche Gebäudefront / Dach
Die zulässigen Orientierungswerte für die Gebäude im MI 2 + MI 3 - Gebiet werden eingehalten.
Hier sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit „Mischgebiet (MI)" keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
Da die Ermittlung der Lärmpegelbereiche für Wohnräume auf die Schutzbedürftigkeit „Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgelegt sind (analog zur DIN 4109 „Aufenthaltsräume in Wohnungen oder vergleichbar") sind auch in Bereichen ohne Überschreitungen Lärmpegelbereiche dargestellt.
Sollten höhere Anforderungen gewünscht sein, so ergibt sich aus der Lärmpegelbereich-Darstellung folgende Anforderung:
An der der „Auricher Straße (L8)" zugewandten Gebäudefront von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB II** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen der „Auricher Straße (L8)" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen." Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ = 40 dB, für den Lärmpegelbereich III ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ = 35 dB und für den Lärmpegelbereich II ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ = 30 dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

„Freiräume":
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der der „Auricher Straße (L8)" abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Hinweis: Nach Informationen des Architekten sollen zur „Auricher Straße (L8)" gerichtet sog. „Französische Balkone" errichtet werden. Diese sind zum Aufenthalt von Menschen ungeeignet und dienen nur optischen Zwecken.

Anmerkung zu LPB II: Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden.
Die Erkenntnisse aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollten in die weitere Bauleitplanung eingearbeitet werden.

Hinweis: Der Begriff „bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$" beschreibt die sich ergebende Luftschalldämmung unter Berücksichtigung aller an der Schallübertragung von „Außen nach Innen" beteiligten Bauteilen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Sichtfelder**

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Hinweise

1. **Anzuwendende BauNVO**

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die BauNVO 2013 anzuwenden.

2. **Anzeigepflicht nach dem NDSchG, Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken oder auffälllige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Demkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

3. **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

4. **Meldepflicht nach NAbfG**

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen.
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. **Errichtung anderer Vorhaben**

Andere Vorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn der Durchführungsvertrag geändert wurde.

6. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit, die vom Rat der Stadt Esens zu beschließen ist.

Verfahrensvermerke

1. **Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.2016). 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)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

2. **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 11.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 "Birkenweg/Auricher Straße" der Stadt Esens gem. § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Esens, den _____

_____ (Stadtdirektor/-in) _____ (Bürgermeister/-in)

3. **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Ingo Eschen
Mitarbeit: J. Hirsch, A. Hinrichs

Architektur + Ingenieurbüro
I E schen
Hafenstraße 20 — 26603 Aurich
Tel.: 04941 / 9901363 — Fax: 04941 / 9901365
Königsweg 1 — 26427 Klosterschoo
Tel.: 04977 / 917010 — Fax: 04977 / 917011
info@eschen-architekt.de — www.eschen-architekt.de

Aurich, den _____

4. **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 11.02.2015 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/-in) _____ (Bürgermeister/-in)

Präambel

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 "Birkenweg/Auricher Straße" der Stadt Esens gem. § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Esens, den _____

_____ (Stadtdirektor/-in) _____ (Bürgermeister/-in)

Verfahrensvermerke

5. **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Esens hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Esens, den _____

_____ (Stadtdirektor/-in) _____ (Bürgermeister/-in)

6. **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 NKomVG am _____ in der örtlichen Presse und am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Esens, den _____

_____ (Stadtdirektor/-in) _____ (Bürgermeister/-in)

7. **Verletzung von Verfahrens- und Formschriften**

Innerhalb von einem Jahr Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

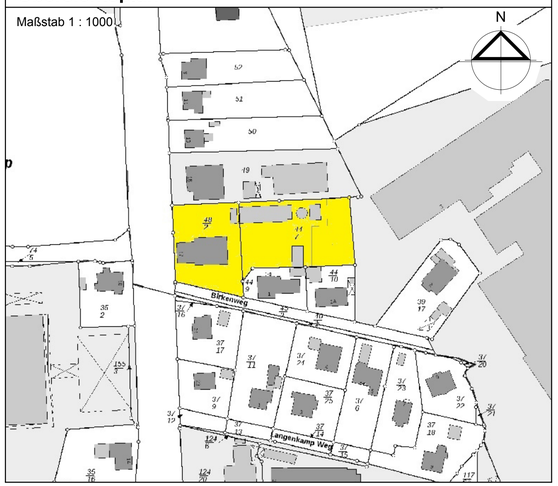
Esens, den _____

8. **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr Inkrafttreten der Satzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den _____

_____ (Stadtdirektor/-in) _____ (Bürgermeister/-in)

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 1000