

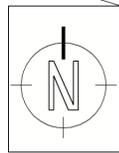
Stadt Esens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.84 "Touristisches Wohnen – Hayungshaus"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs.1 BauGB

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

Maßstab 1:500

Anlage 3 zu Sitzungsvorlage ST/630/2016/1:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "Touristisches Wohnen - Hayungshaus" der Stadt Esens



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr /
Touristisches Wohnen (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
13,0 m Gebäudehöhe maximal über NN

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise
- - - - - Baugrenzen
SO Überbaubare Flächen innerhalb
und nicht überbaubare Flächen außerhalb
der Baugrenzen

Verkehrsflächen

- - - - - Einfahrtsbereich
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmal), die
dem Denkmalschutz unterliegen
(hier: Düne/Sandkuppe)

Sonstige Planzeichen

St Stellplätze
SO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/
des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr /
Touristisches Wohnen" gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
"Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung (Dauerwohnungen) – Ferienwohnungen –
Speise- und Schankwirtschaft (Cafe)"

Es sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
– maximal zwei Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung (Dauerwohnungen)
– Ferienwohnungen
– maximal eine Schank- und Speisewirtschaft: Cafe

Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Ferienwohnnutzung, es dient auch
der Unterbringung von Wohnungen zur Dauerwohnnutzung und der Unterbringung
einer Speise- und Schankwirtschaft (Cafe).

2. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe darf das Maß von 13,00 m über NN
(Normalnull) nicht überschreiten.

3. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB wird für den Bereich
des Vorhaben- und Erschließungsplanes über die Festsetzungen für den
vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig
sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag
verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss
eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Hinweise

1. Anzuwendende BauNVO

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von
§ 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
ist die BauNVO 1990 anzuwenden.
(BGBL. 1 vom 26.01.1990, S.133)

2. Meldepflicht nach dem NABfG

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder 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.

3. Anzeigepflicht nach dem NDSchG

Die Düne/Sandkuppe ist ein Bodendenkmal.
Baudendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale
(Bau und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren
Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.
In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz
(NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl.S.517), §14 verwiesen, wonach der
Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

4. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-
Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen
Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.

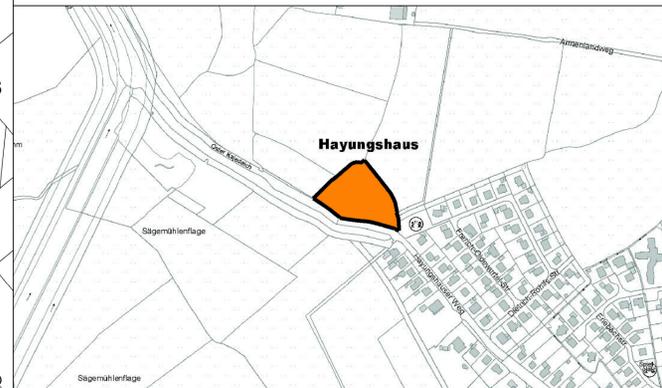
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und
Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit, die
vom Rat der Stadt Esens als Satzung zu beschließen ist.
Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu beschließen.

6. Kampfmittelkunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden
werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises
Wittmund, die Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen
Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen.

Übersicht 1:5000



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

09.08.2016
DATUM

UNTERSCHRIFT



CHF Architekten
Mamburger Weg 9
26427 Esens
04974-6770027
info@chf-architekten.de

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
(NKOMVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan "Touristisches Wohnen – Hayungshaus", bestehend aus der
Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Esens, _____

Stadtdirektor (SEDEL) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Touristisches
Wohnen – Hayungshaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, _____

Stadtdirektor

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 09.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung
zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB i. V. m.
§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegen.

Esens, _____

Stadtdirektor

3. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans
und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, erster
Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.

Esens, _____

Stadtdirektor Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

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

Esens, _____

Stadtdirektor

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Esens ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den
Landkreis Wittmund und durch Aushang am Rathaus unter Hinweis im Anzeigenteil der Tageszeitung bekanntgemacht
worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden

Esens, _____

Stadtdirektor

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Esens, _____

Stadtdirektor

7. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend
gemacht worden.

Esens, _____

Stadtdirektor

Topographische Karte 1:25000



VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

Gemeinde:
Stadt Esens

ORTSTEIL:
Stadt Esens

BEZEICHNUNG:
Nr. 84 "Touristisches Wohnen - Hayungshaus"

<input checked="" type="checkbox"/> NEUAUFSTELLUNG	<input type="checkbox"/> ERGÄNZUNG
<input type="checkbox"/> ÄNDERUNG	<input type="checkbox"/> VEREINF. ÄND.

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
–Katasteramt Wittmund–

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25000 (TK 25)
Maßstab 1:25000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
–Katasteramt Wittmund–

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen
und der baulichen Anlagen einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortlichkeit ist einwandfrei
möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Aurich
– Katasteramt Wittmund –

Wittmund, den _____
Katasteramt Wittmund

PLANUNTERLAGE	
Gemarkung:	Starbur
Flur:	7
Datum des Feldvergleichs:	
Altzeichen:	
LGLN –Katasteramt–	