

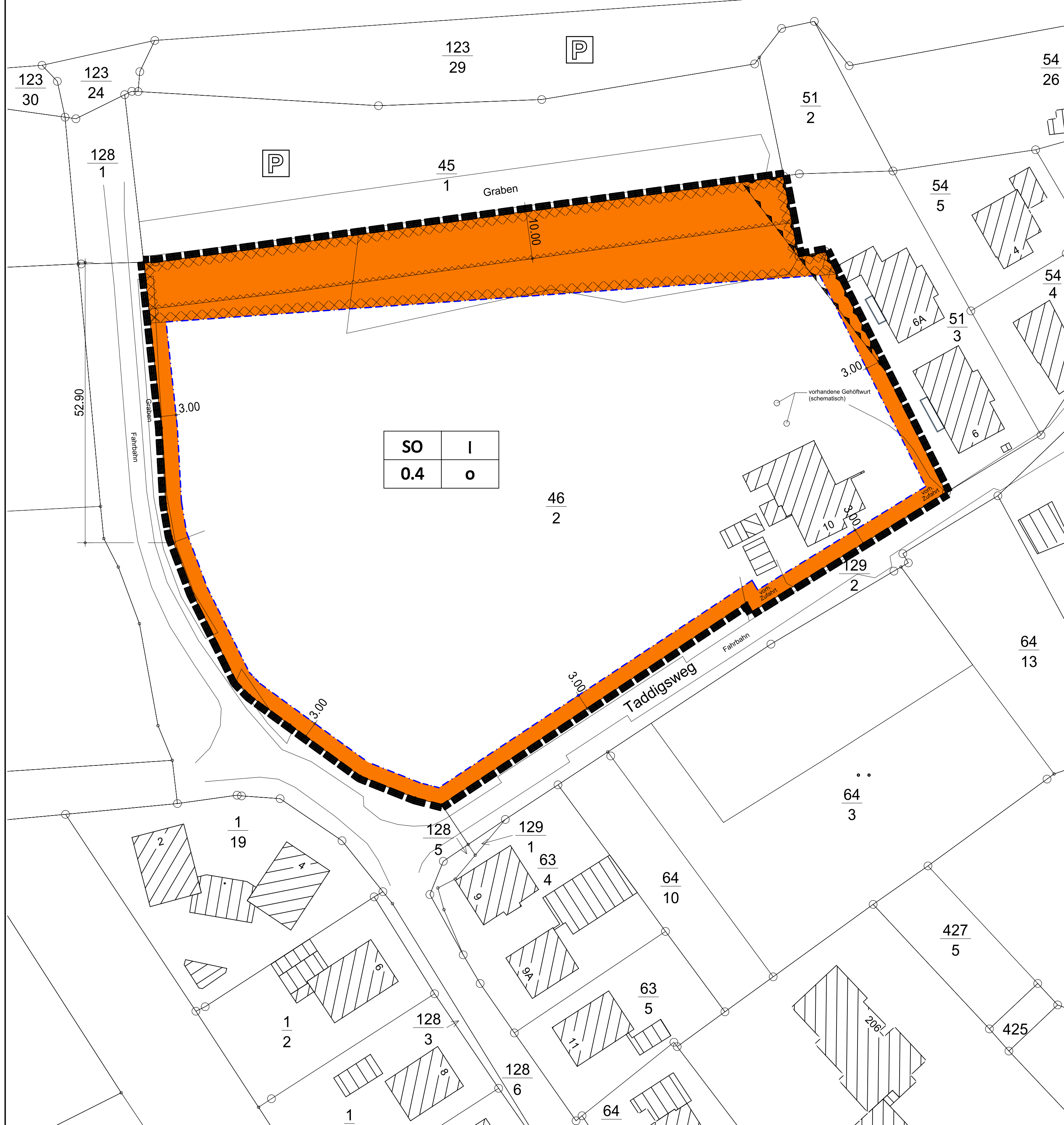
Stadt Esens
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19
"Taddigsweg/Friesenstraße"
Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs.1 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

Maßstab 1:500

- L5 -



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0.4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

--- Baugrenze

Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Deichschutzzone

Räumufnerzone

Richtfunktrasse

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO

Zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
4. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser/Ferienwohnungen,
5. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage baulicher Anlagen

2.1 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälden darf die Traufhöhe das Maß von 4,50 m nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Geländes im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

2.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe darf das Maß von 9,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im Erdgeschoss.

3. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 Bau GB 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

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO 1990 in der z.Zt. gültigen Fassung anzuwenden.

2. Meldung nach dem NABfG

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

3. Anzeigespflicht nach dem NDSchG

Bau und Bodendenkmale (Kulturdenkmale) sind, außer der Gehäufurt bei Haus 10, im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Bauarbeiten archaische Kulturdenkmale festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft in Aurich 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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem 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.

5. Kampfmittel

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

6. Oberflächenentwässerung

Für Veränderungen (Verfüllung, Ergänzungen, Neubau) von Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme

1. Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,00 m im Schutzbereich der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

2. Deichschutzzone

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt im nördlichen Bereich im Deichschutzbereich nach § 16 NDG.

3. Räumufnerzone (§ 6 Abs. 1 der Satzung der Sielacht Esens)

In der 10 m breiten Räumufnerzone, gemessen von der Böschungsoberkante entlang des Grabens (Gew. II. Ordnung), gelten die Bestimmungen des § 6 Abs.1-15 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Sielacht Esens.
Dieser Bereich ist insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmen im Bereich von 5 bis 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, kann der Verbandsvorsteher gem. § 6 Abs.15 in begründeten Fällen zulassen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Taddigsweg/Friesenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Esens, den

(Stadtdirektor)

(Siegel)

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Esens, den

(Stadtdirektor)

2. Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Esens, den

(Stadtdirektor)

3. 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, den

(Stadtdirektor)

4. Inkrafttreten

Ein Anzeigeverfahren war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Esens, den

(Stadtdirektor)

5. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Esens, den

(Stadtdirektor)

6. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den

(Stadtdirektor)

Kartengrundlage: - Amtliche Karte (AK5) Maßstab 1:5.000
- Topographische Karte (TK25) Maßstab 1:25.000
- Liegenschaftskarte Maßstab 1:500

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

© 2015 LBLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Bismarckstr. 10
31111 Hannover

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen

-Katasteramt Wittmund-

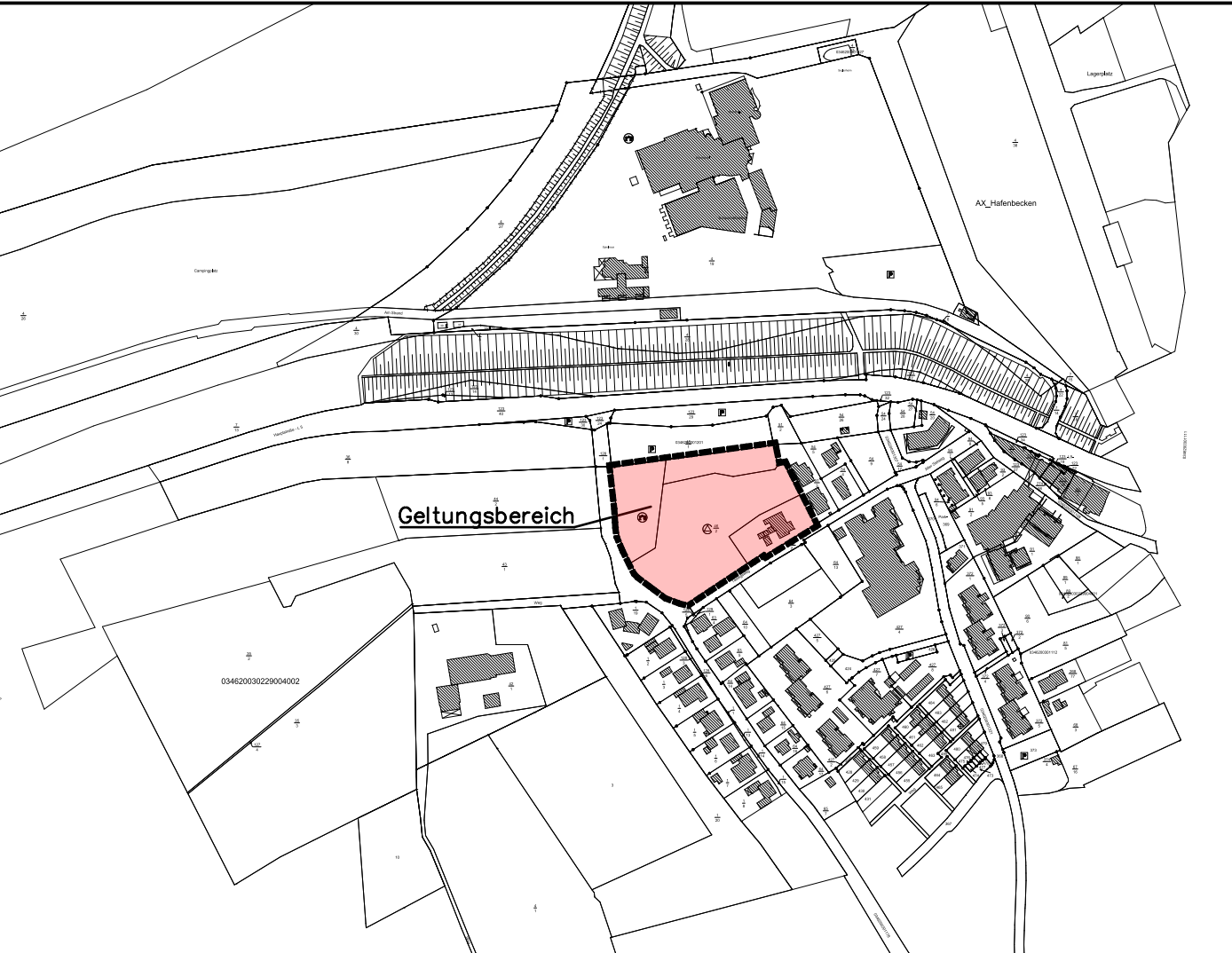
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wittmund, den

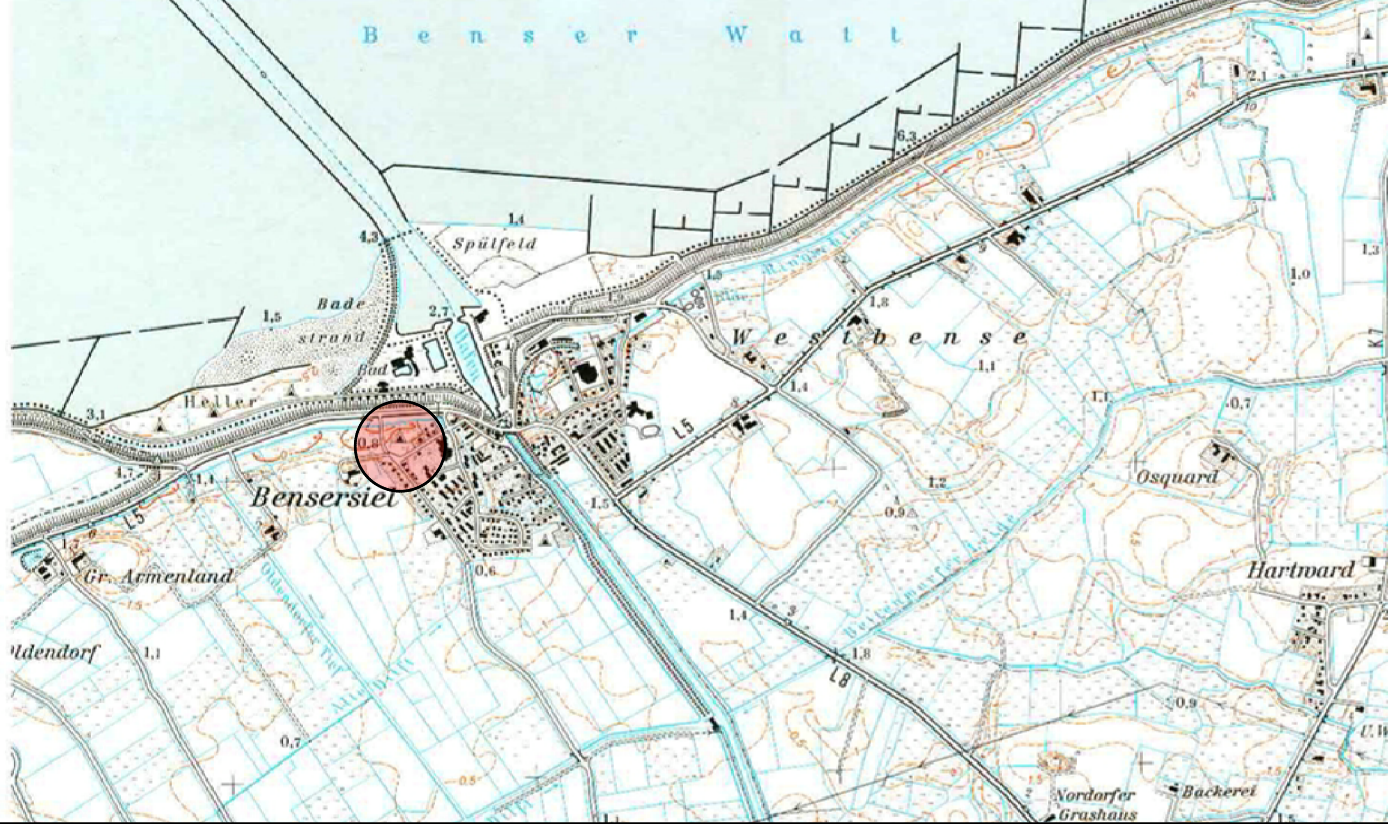
Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

Übersicht 1:5.000



Topographische Karte 1:25.000

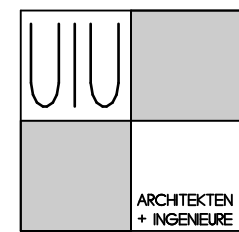


DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (Stand 20.01.2016) WURDE AUSGEARBEITET VON:

DATUM

UNTERSCHRIFT

Ubben · Ihnken · Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drösterdor 4
26427 Esens
Tel. 04971 9291-0
Fax 04971 9291-90
www.uuu-esens.de mail@uuu-esens.de



VERBUNDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

GEMEINDE:

Esens

ORTSTEIL:

Bensersiel

BEZEICHNUNG:

Nr. 19, "Taddigsweg / Friesenstraße"