Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Esens diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alter Sielweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Wittmund -

Wittmund den .....

Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Esens, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Esens ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Esens, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den .....

STADT ESENS
Der Bürgermeister

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 auch 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 Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationensind 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 6,0 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläge 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 Traufläge 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 Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum First darf das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten.

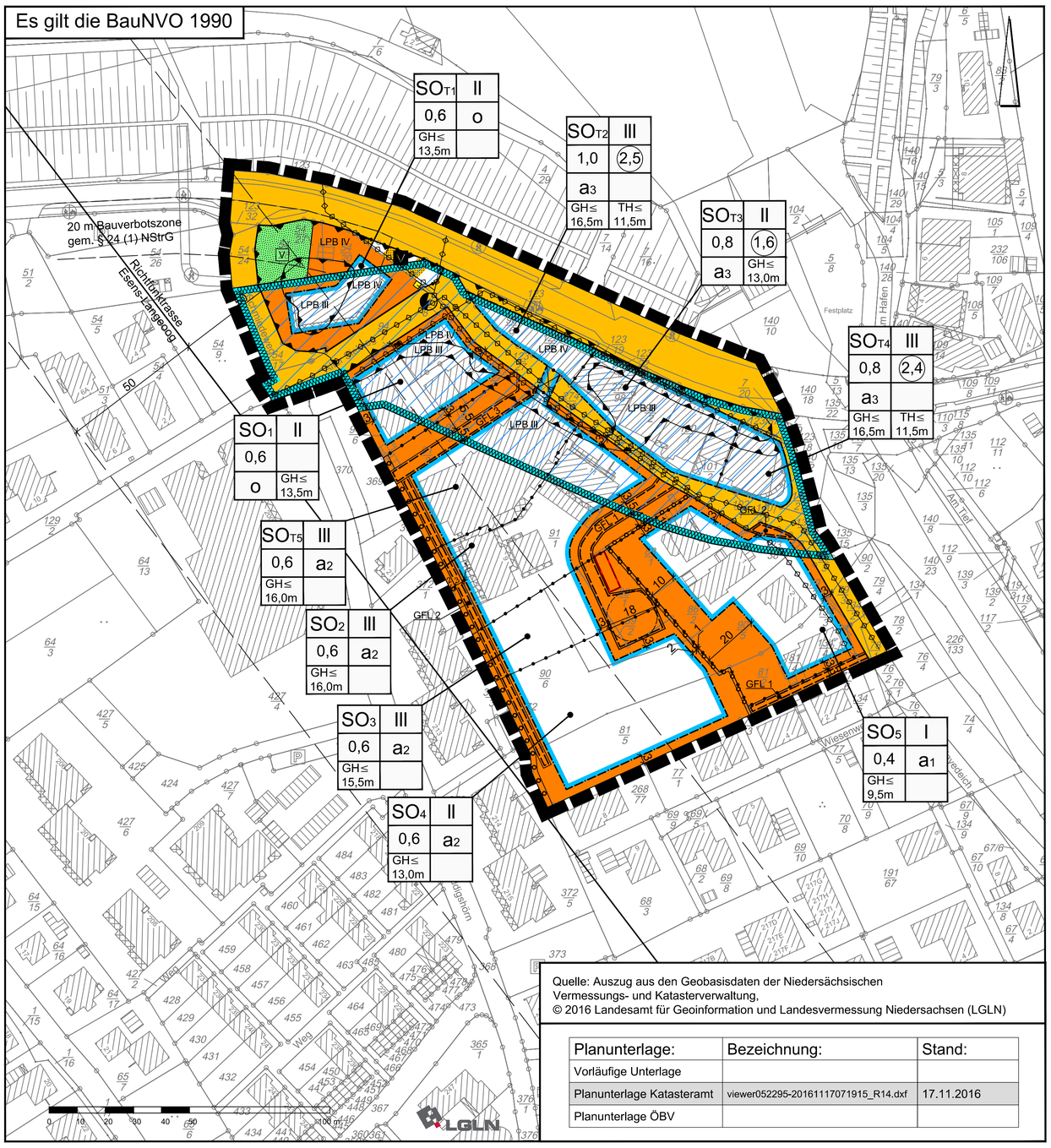
5. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, bis zu einer Höhe von maximal 1,0 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.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	viewer052295-20161117071915_R14.dxf	17.11.2016
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete SO$_{T1}$ bis SO$_{T4}$ „Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung" gem. § 11 BauNVO

1.1. Die Sonstigen Sondergebieten dienen der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen sowie der Beherbergung von Gästen.

Innerhalb des Erdgeschosses sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe
1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften
1.1.3 Geschäfts- und Bürogebäude
1.1.4 Kureinrichtungen
1.1.5 Rezeption und Speiseräume als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:

1.1.5 nicht störende Handwerksbetriebe

Ab dem ersten Obergeschoss sind alle Nutzungen des Erdgeschosses zulässig. Außerdem sind auch folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1.1.6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
1.1.7 Ferienwohnungen

Ausnahmsweise sind ab dem ersten Obergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

1.1.8 Wohnungen

Sonstige Sondergebiete SO$_1$ bis SO$_5$ „Fremdenbeherbergung und Wohnen" gem. § 11 BauNVO

1.2. Die Sonstigen Sondergebieten dienen der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften sowie dem Wohnen. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1 Ferienwohnungen
1.2.2 Wohnungen
1.2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.4 Läden
1.2.5 Schank- und Speisewirtschaften
1.2.6 Räume für freie Berufe

2. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs.1 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist das maximal zulässige Maß zwischen Normal-Null (NN) (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z. B. Antennen, Schornsteine) ist zulässig.

2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf die maximale Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (oberer Bezugspunkt) und Normal - Null (NN) (unterer Bezugspunkt).

2.2.1 Die Traufhöhe bezieht sich auf die Haupttraufe des Gebäudes. Traufen von Gauben, Zwerchhäusern und anderen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten sind hiervon nicht betroffen.

2.3 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) in den Sonstigen Sondergebieten SO$_3$ und SO$_4$ im I. OG muss mindestens NN +/- 0,0 m betragen.

2.4 Die Höhe der Oberkante von Tiefgaragenzufahrten, gemessen am Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, muss mindestens NN +/- 0,0 m betragen.

2.5 Die lichte Höhe der Fußgängerbrücke über den „Alten Sielweg" hat mindestens 4,1 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen. Die Höhe der Fußgängerbrücke darf 9, m über NN nicht überschreiten.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

3.1 In der abweichenden Bauweise a$_1$ sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 20 m je Gebäude bzw. Hausgruppe. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.

3.2 In der abweichenden Bauweise a$_2$ sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.

3.3 In der abweichenden Bauweise a$_3$ sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand wie in der geschlossenen Bauweise oder mit einem seitlichen Grenzabstand von bis zu 2,0 m zu errichten.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; innerhalb der Bauverbotszone sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, dieser Abstand muss mindestens 3,0 m betragen, sind sie jedoch unzulässig.

4.2 Je Hauptgebäude sind maximal zwei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut) zulässig. Als Nebenanlagen gelten auch Garagen oder Carports nach § 12 BauNVO.

5. Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken gemäß. § 21 a Abs. 2 BauNVO

5.1 Von der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage sind dem Flurstück 214/102 fünf Stellplätze zugeordnet. Dadurch erhöht sich die rechnerische Größe des Baugrundstückes um 62,5 qm.

6. Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Innerhalb der markierten Fläche sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) und dauerhaft zu erhalten. Sofern möglich, sind die vorhandenen Bäume in die Pflanzung zu integrieren.

7. Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse in den Sondergebieten SO$_{T2}$ bis SO$_{T4}$ (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Für die Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse in den gekennzeichneten Baugebieten wird als natürliche Geländeoberfläche die Oberkante der nordöstlich angrenzenden Hauptstraße festgesetzt.

8. Immissionsschutz - Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R´w, res) auszuführen:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen — erf. R´w, res = 35 db
Büroräume u.ä.: — erf. R´w, res = 30 db

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen — erf. R´w, res = 40 db
Büroräume u.ä. : — erf. R´w, res = 35 db

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.

Ausnahmsweise können im Baugenehmigungsverfahren geringere resultierende Schalldämm-Maße zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass dies in Bezug auf die anzutreffenden Lärmemissionen verträglich ist.

8.2 In den markierten Gebieten sind Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) an den der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten nach Osten, Westen bzw. Süden zu orientieren. Ausnahmsweise dürfen Außenwohnbereiche auch nach Norden orientiert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass am maßgeblichen Immissionsort der Immissionsgrenzwert von 64 dB (A) tagsüber (gem. 16. BImschV) eingehalten wird.

9. Bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

9.1 Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

10. Inkrafttreten der Änderung gemäß § 10 BauGB

10.1 Mit Rechtskraft dieser Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches außer Kraft.

Hinweise

1. 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.

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Abwasser- bzw. Trinkwasserleitungen

Die Abwasser- bzw. Trinkwasserleitungen wurden nach Angaben des OOWV eingetragen. Der OOWV hat dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben nicht lagegenau sind. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umfeld der Leitungskennzeichnung wird dringend empfohlen, sich die genaue Lage vor Ort vom zuständigen Rohrnetzmeister Herr Söhlke, Tel. 04977/919211 in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der OOWV zum Schutz der Leitungen einen Schutzstreifen fordert, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Die Schutzstreifenbreite beträgt für die Leitungen DN 200 und DN 150 6,0 m und bei der Leitung DN 100 4,0 m.

4. Deichschutzzone

Jede Benutzung des Deiches ist gemäß § 14 NDG außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.

Anlagen jeder Art dürfen gemäß § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

5. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße L 5 vorbelastet. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 5 können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete
SO$_T$ — Sonstige Sondergebiete, mit besonderen textlichen Festsetzungen, (s. textl. Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,6) — Geschossflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≦ 11,5m GH ≦ 16,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, , GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung, hier: Trink- und Abwasserleitungen des OOWV

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

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

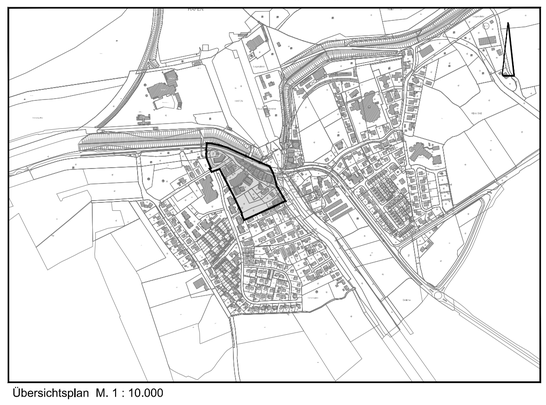
15. Sonstige Planzeichen

Bauverbtoszone gem. § 24 (1) NStrG
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
GFL 1 — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
GFL 2 — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GFL 3 — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III — Lärmpegelbereich
Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
Überführung
Deichschutzzone
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Esens
Landkreis Wittmund

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Alter Sielweg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

April 2017 — Vorentwurf — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de