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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Lammertshörn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den .....

Stadtdirektor — Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 .....

Stadtdirektor

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

Esens, den .....

Stadtdirektor

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der geänderte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den .....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den .....

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Esens ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Esens, den .....

Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den .....

Stadtdirektor

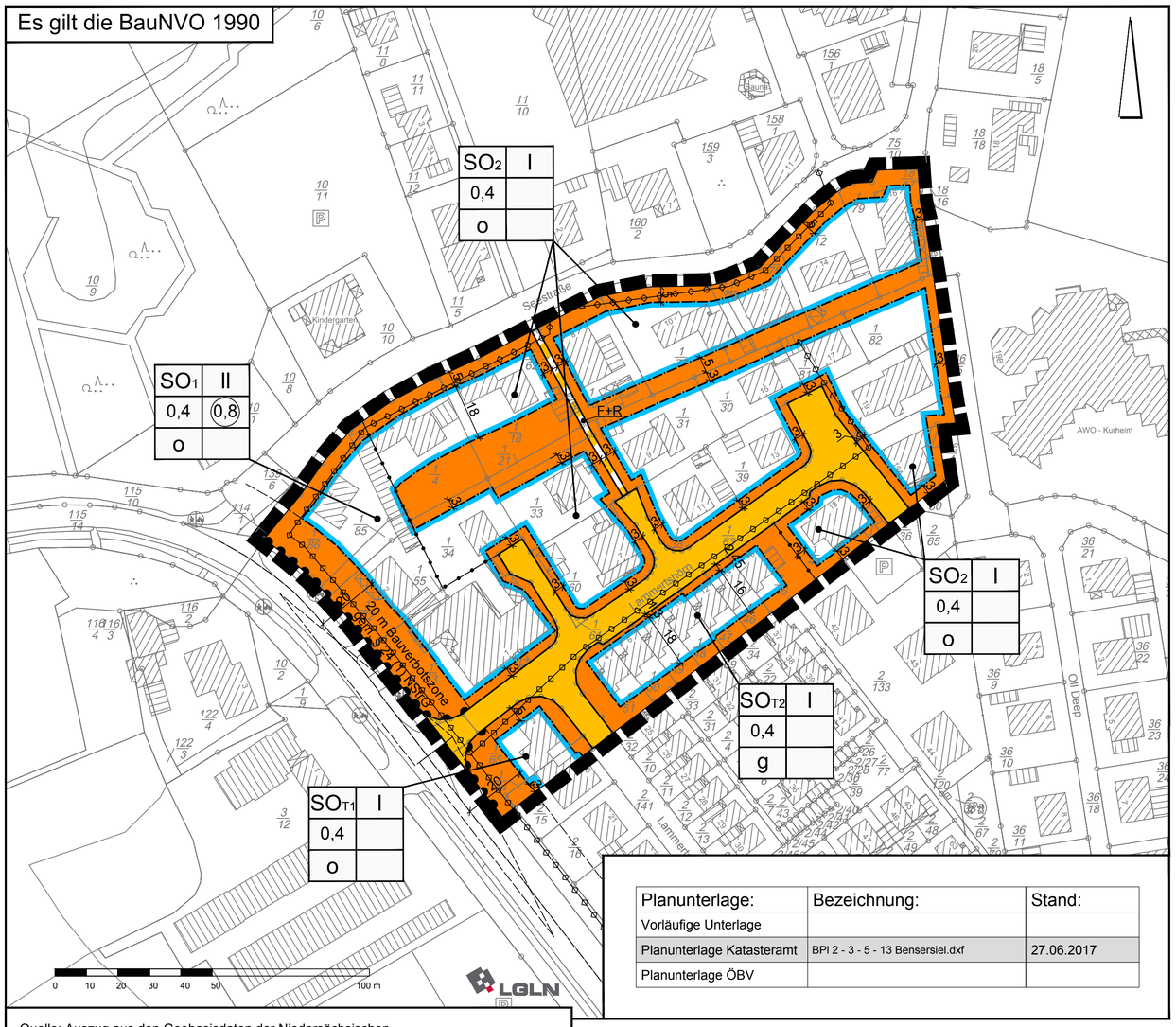
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den .....

STADT ESENS
Der Stadtdirektor

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	BPl 2 - 3 - 5 - 13 Bensersiel.dxf	27.06.2017
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

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

Sonstige Sondergebiete SO_1 und SO_2 „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung" gem. 11 BauNVO

1.1. Die Sonstigen Sondergebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften, aber auch dem Wohnen.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1 Wohnungen, für Personen mit Lebensmittelschwerpunkt in Bensersiel für den dauerhaften Aufenthalt
1.1.2 Ferienwohnungen
1.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
1.1.4 sonstige Wohnungen

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.5 Schank- und Speisewirtschaften
1.1.6 nicht störende Gewerbebetriebe
1.1.7 Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche
1.1.8 Räume für freie Berufe

1.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO_1 und SO_2 wird gem. § 11 BauNVO festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens 20 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnraum, im Sinne von § 1.1.1 dieser Festsetzung, nachgewiesen bzw. geschaffen werden muss.

1.3 Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

1.4 Baumaßnahmen, die die Geschossfläche, entsprechend der Berechnung nach § 1.3 dieser Festsetzung, um insgesamt weniger als 2 % als vor in Kraft treten des Bebauungsplanes betreffen oder verändern, sind von § 1.2 dieser Festsetzung ausgenommen.

Sonstige Sondergebiete SO_{T1} und SO_{T2} „Touristisches Wohngebiet" gem. 11 BauNVO

1.5 Die Sonstigen Sondergebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften, aber auch dem Wohnen. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1 Ferienhäuser und Ferienwohnungen
1.2.2 Wohngebäude und Wohnungen

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.2 Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche
1.2.3 Räume für freie und der Gesundheit dienenden Berufe
1.2.4 Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung

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

2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie innerhalb der Bauverbotszone sind sie jedoch unzulässig.

2.2 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.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In den Sondergebieten SO_{T1} und SO_{T2} ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Die Festsetzung bezieht sich bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auf die Doppelhaushälfte und das einzelne Reihenhaus.

4. Inkrafttreten der Änderung gemäß § 10 BauGB

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

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber unverzüglich zu informieren.

2. Altlasten

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

3. Verkehrslärm

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

4. Geotechnische Erkundung

Bei Neubaumaßnahmen ist eine geotechnische Erkundung des Baugrundes erforderlich. Dabei sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

5. DIN-Normen

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Esens während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß Niedersächsischem Straßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 5 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

2. Sichtfelder gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung

SOT — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung, hier: Trink- und Abwasserleitungen des OOWV

15. Sonstige Planzeichen

Bauverbtoszone gem. § 24 (1) NStrG

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

"Lammertshörn"

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2017 — 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