

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 diesen Bebauungsplan Nr. 101 "Hotel Aquantis Benersiel", 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.



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 des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich 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 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 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 den Bebauungsplan Nr. 101 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 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 101 ist damit am in Kraft getreten.

Esens, den Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 101 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 101 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

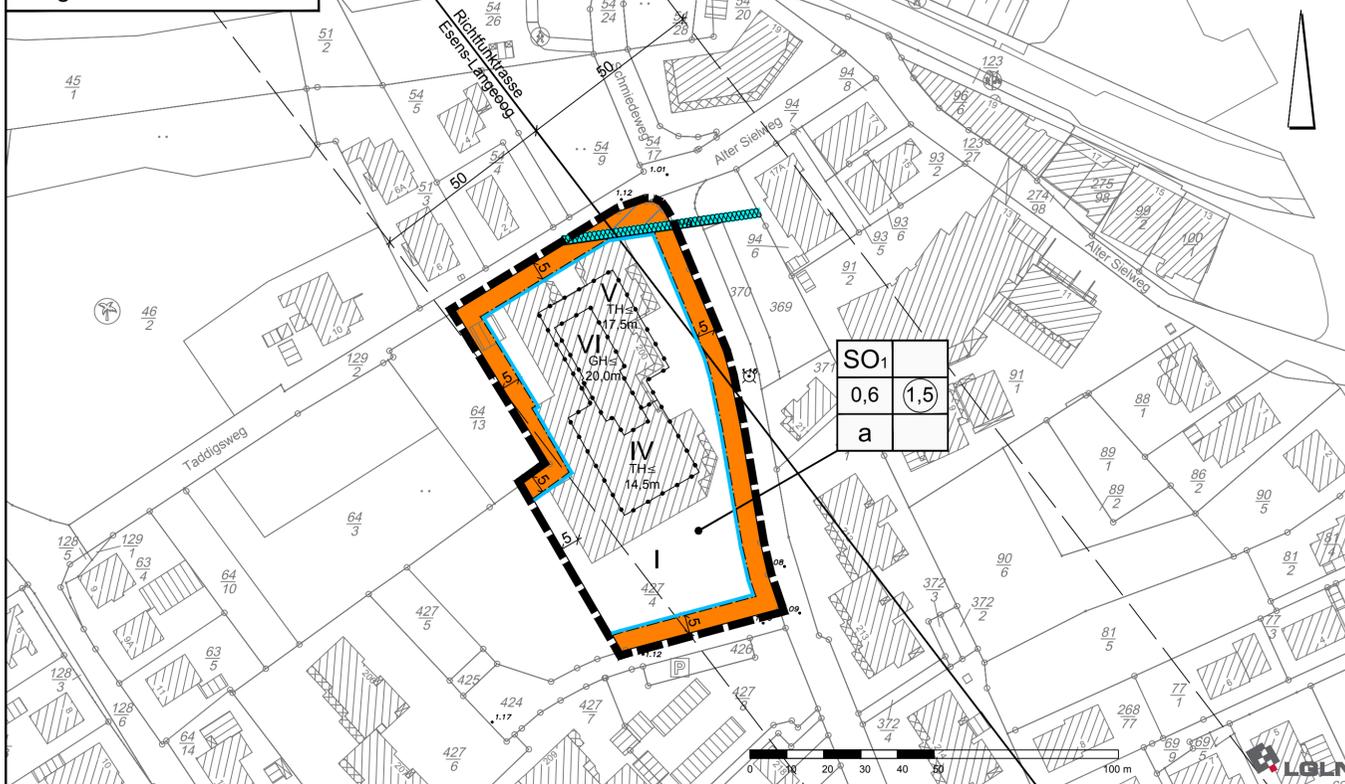
Esens, den Stadtdirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den STADT ESENS
Der Stadtdirektor

Es gilt die BauNVO 2017



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 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

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)

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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	BPI 7.dxf	28.06.2017
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO₁ „Hotel“ gem. 11 BauNVO

1.1. Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Gästen in einem Hotel. **Allgemein** sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel)
- Ausnahmsweise** sind folgende Nutzungen zulässig:
 - 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften
 - 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe
 - 1.1.4 Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Wellness)
 - 1.1.5 Büroräume, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
 - 1.1.6 Anlagen zur Freizeitgestaltung (Indoorspielplatz)
 - 1.1.7 Tagungs- und Veranstaltungsräume
 - 1.1.8 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

- 2.1 Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich jeweils auf den Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (NHN). Dieser befindet sich östlich des Geltungsbereiches in der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Taddigshörn und liegt 1,15 m üNHN.
- 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte.
- 2.4 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberster Bezugspunkt) und dem festgesetzten Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt), gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte.

3. Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

- 4.1 Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahme genehmigung vorliegt.

5. Inkrafttreten der Änderung gemäß § 10 BauGB

- 5.1 Mit Rechtskraft diese Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Richtfunktrasse

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

Örtliche Bauvorschriften

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten rot bis rotbraunem, anthrazit oder beigem Sicht- und Verblendmauerwerk oder als helle geputzte Fläche zu errichten. Zulässig sind die Farböne der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 1013 (Perlweiß), 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2004 (Feinorange), 2008 (Hellorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 7044 (Seidengrau), 7045 (Telegrau 1), 7046 (Telegrau 2), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun) für das Sicht- und Verblendmauerwerk. Für die geputzten Flächen helle Farben wie weiß, hellgrau oder beige Farböne zulässig, die entspricht den Farbönen der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 9018 (Papirusweiß), 9016 (Verkehrsweiß), 9010 (Reinweiß), 9003 (Signalweiß), 9002 (Grauweiß), 7044 (Seidengrau), 7042 (Verkehrsgrau A), 1001 (Beige), 1014 (Elfenbein) und 1015 (Hellelfenbein).

Eine ergänzende Verwendung von anderen Materialien oder anderen Farben ist in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen, ist zulässig.

2. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch Gartenzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Außerdem darf von den Einfriedungen keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 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. 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.

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 14,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe)
GH ≤ 20,0m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

o Offene Bauweise

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Deichschutzzone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Höhenbezugspunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	A.-K. Leask	A.-K. Leask	A.-K. Leask			
Datum:	12.12.2018	21.12.2018	07.02.2019			

Stadt Esens Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 101 "Hotel Aquantis Benersiel"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2019

ENTWURF

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

