

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Esens diesen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 mit der Bezeichnung "Hartwarde Straße II" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den

Der Stadtdirektor

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.2016). 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.

Wittmund, den

Katasteramt Wittmund

Siegel

(Unterschrift)

2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 - "Hartwarde Straße" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am XX.XX.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 - "Hartwarde Straße II", als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Esens, den

Der Stadtdirektor

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2018 in der Tageszeitung und am XX.XX.2018 durch Bekanntmachung im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 - "Hartwarde Straße II" und der Begründung haben vom XX.XX.2017 bis einschl. XX.XX.2018 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Esens, den

Der Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan Nr. 94 - "Hartwarde Straße II" sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Esens, den

Der Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 94 ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 94 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Esens, den

Der Stadtdirektor

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 94 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Esens, den

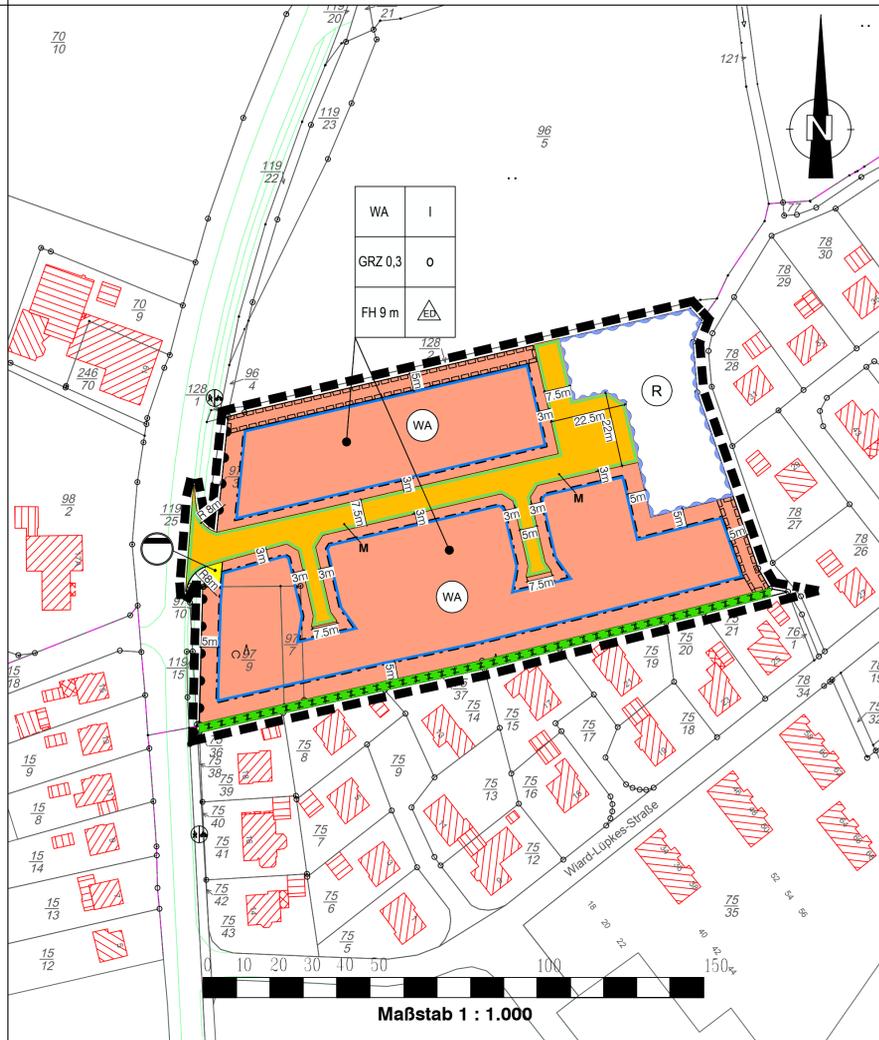
Der Stadtdirektor

8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 94 sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Esens, den

Der Stadtdirektor



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl

I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

FH Firsthöhe (als Höchstmaß)

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsfläche Abwasser: Pumpstation

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

M Stellfläche für Abfallbehälter

Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe TF Nr. 7)

Fläche für die Wasserwirtschaft

Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Babauungsplans Nr. 94

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Stadt Esens

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Technische Regelwerke

Die bei der Bebauungsplanaufstellung verwendeten technischen Regelwerke (DIN und RAL) können bei der Stadt Esens (Bauamt) eingesehen werden.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zuständig.

Stadt Esens



Bebauungsplan Nr. 94

"Hartwarde Straße II"
mit Örtlichen Bauvorschriften
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte
Verfahren gem. § 13b BauGB



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

Maßstab: 1:1000	Datum: 17.05.2019	Name
Gez.:		M. de Vries
Bearbeitet:		



Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden allgemein zulässigen Anlagen im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 nicht zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet wird eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt). Die Firsthöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden. Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälmern und Nebengiebeln - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,20 m betragen. Die Traufwandhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO wird eine Traufhöhe von max. 3,00 m festgesetzt. Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden darf das Maß von 0,60 m über Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten.

Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Nebenanlagen, als Gebäude, im Sinne von § 14 BauNVO, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Grundfläche von max. 30 m² begrenzt.

4. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) ausgenommen, hiervon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Stichstraßen haben zur Eingrünung, auf den seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einen Grenzabstand von mind. 1,00 m einzuhalten, wenn die Grenze an öffentliche Flächen anschließt.

5. Gewässerräumstufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind bauliche Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

6. Anpflanzungen

Innerhalb der privaten Grundstücke ist je angelandete 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Fehlstellen im Walkkörper des zu erhaltenden Walls mit Strauch-Baumhecke sind aus vor dem Wallfuß anstehendem Oberboden in 1,2 m Höhe, 2,5 m Fußbreite und 0,5 m Kopfbreite wieder aufzusetzen. Die Lücken im Gehölzbewuchs sind je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölz der Arten Sandbirke, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Steleiche, Hundrose, Salweide, Schwarzer Holunder und Vogelbeere mit mind. 100 - 150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) zweizeilig auf der Walkuppe und mit Gießmulde zu bepflanzen.

7. Wall mit Strauch-Baumhecke

In einem Abstand von mind. 3,0 m, gemessen vom Wallfuß des Walls mit Strauch-Baumhecke, sind Bodenauftrag, Bodenauftrag und Bodenbefestigung unzulässig. Die Fehlstellen im Walkkörper des zu erhaltenden Walls mit Strauch-Baumhecke sind aus vor dem Wallfuß anstehendem Oberboden in 1,2 m Höhe, 2,5 m Fußbreite und 0,5 m Kopfbreite wieder aufzusetzen. Die Lücken im Gehölzbewuchs sind je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölz der Arten Sandbirke, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Steleiche, Hundrose, Salweide, Schwarzer Holunder und Vogelbeere mit mind. 100 - 150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) zweizeilig auf der Walkuppe und mit Gießmulde zu bepflanzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtonen sowie entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtonen.

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 Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

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 Grundstückstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dachneigungen von Gauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 15° und dürfen höchstens 60° betragen. Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen. Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drempeelhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe 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.

Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum First darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

Einfriedigungen

An den Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die unbebauten Vorgartenbereiche, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.