

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

Maßstab 1:500



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO)
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO)
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Höhe der baulichen Anlagen in dem allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO
 Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser wird auf max. 9,00 m festgesetzt.
 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten.
 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Davon unberührt bleiben die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze St 1 und St 2 an der Gemeindefußstraße "Bokumer Weg". Die Stellplatzflächen St 1 und St 2 innerhalb des sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Pflanzenmarkt und St 3 innerhalb des sonstigen Sondergebietes - Gartengestaltung sind bezüglich der zweckbezogenen Nutzung beiden Sondergebieten zugeordnet.
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Davon unberührt bleiben Einfriedungen jeder Art.
Sonstiges Sondergebiet - Gartengestaltung (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 Zweckbestimmung:
 Das sonstige Sondergebiet - Gartengestaltung mit einer Gesamtfläche von 3.468 qm dient der Unterbringung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes als Dienstleistungsbetrieb.
 Art der Nutzung:
 Zulässig ist:
 - ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb (z.B. Gartengestaltung, Gartenpflege, Grabgestaltung)
 - Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.
Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Pflanzenmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 Zweckbestimmung:
 Das sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Pflanzenmarkt (Gesamtfläche 4.291 qm) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.107 qm (überdachte Verkaufsflächen und Freiverkaufsflächen) dient vorwiegend der Unterbringung eines Pflanzenmarktes. Es dient auch der Urproduktion von Pflanzen und dem Angebot von Dienstleistungen.
 Art der Nutzung:
 Zulässig ist:
 - ein Pflanzenmarkt für Gehölze (z.B. Heckenpflanzen, Obstgehölze, Rosen) und Pflanzgefäße mit einer Verkaufsfläche von 3.107 qm
 - ein Floristikbereich (z.B. Accessoires, Hochzeitsfloristik, Trauerfloristik, Sträuße, Zimmerpflanzen) mit einer Verkaufsfläche von 310 qm innerhalb des Pflanzenmarktes
 - die Erzeugung von Pflanzen einschließlich Aufzucht von angekauften Wildlingen zu verkaufsfähigen Pflanzen im Sinne von § 201 BauGB "Begriff der Landwirtschaft, hier: gartenbauliche Erzeugung" (kein Einzelhandel)
 - Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter
 Nicht zulässig sind:
 - über die zulässigen Sortimente hinausgehende zentrenrelevante periodische oder aperiodische Sortimente im Sinne der Esenser Liste (siehe "Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung, hier: Stadt Esens / Grundzentrum, Stand 12.03.2014")
 - die vorübergehende oder dauerhafte Aufstellung von Verkaufswagen
Sonstiges Sondergebiet - Betriebswohnungen
 Zweckbestimmung:
 Das sonstige Sondergebiet - Betriebswohnungen mit einer Gesamtfläche von 726 qm dient der Unterbringung des Betriebsinhabers, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
 Art der Nutzung:
 Zulässig ist:
 - Wohnungen für den Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
Wallhecken / Streuobstwiese
 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene (degenerierte) Wallheckenkörper aufzuwerten und mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Bäume u. Sträucher) zu bepflanzen. Zudem ist eine bisher als Folientunnel und Aufzuchtgelände genutzte Fläche als extensive Streuobstwiese umzuwandeln.

Hinweise

1. **Innenstadtrelevante (zentrale relevante) Sortimente (Esenser Liste)**
 - Genuss- und Lebensmittel, Getränke
 - Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel
 - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik
 - Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
 - Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
 - Blumen
 - Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör
 - Tierhaltung und Zoobedarf
 - Lampen / Leuchten
 2. **Baunutzungsverordnung**
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 geändert
 3. **Altstandorte/Altablagerungen**
 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.
 4. **Bau- und Bodendenkmale**
 Im Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt.
Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, zwingend erforderlich.

zu 4. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen.
 In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes der denkmalfreilichlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.
 5. **Bodenschutz**
 Schädliche Bodenveränderungen oder Alltasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.
 6. **Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen. Die Stadt Esens hat am 26.02.2019 einen Antrag auf Luftbildauswertung beim LGLN gestellt. Eine Luftbildauswertung wurde durch die Stadt Esens beauftragt. Bei einem geplanten Baueingriff vor Vorlage der Unbedenklichkeit, sind Sondierungen durch den Vortrabentwärtiger zu veranlassen.
 7. **Veränderung von Gräben**
 Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Präambel
 Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Esens den Bebauungsplan Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 (Stadtdirektor Hinrichs) (Siegel) (Bürgermeisterin Emken)

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 15.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
 Esens, den _____ (Stadtdirektor Hinrichs)

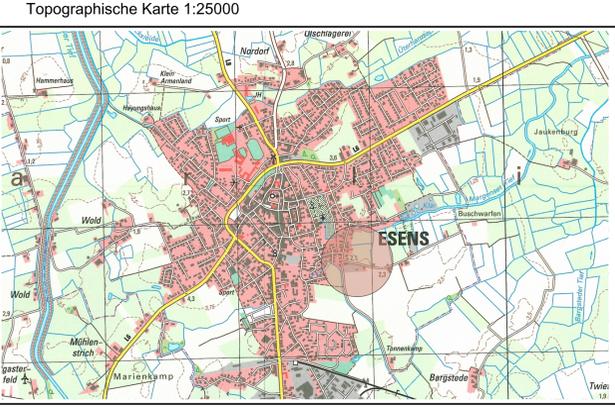
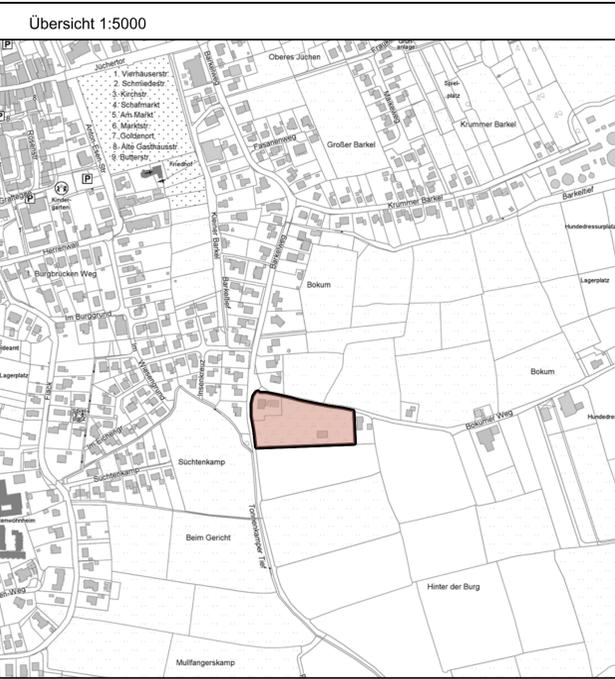
Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben am _____ bis _____ ausgelegen.
 Esens, den _____ (Stadtdirektor Hinrichs)

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 Hinrichs)

Inkrafttreten
 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 Hinrichs)

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 Hinrichs)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:
 DATUM: _____
 UNTERSCHRIFT: _____
Ubben · Ihken · Ufken
 Postfach 110
 ARCHITEKTEN + INGENIEURE
 Vor dem Deventer 4 Halbinselstraße 31A
 26427 Esens 26409 Wittmund
 Tel.: 04971 9291-0 Tel.: 04462 208207
 Fax: 04971 9291-100 Fax: 04462 208207
 www.uuu-esens.de mail@uuu-esens.de

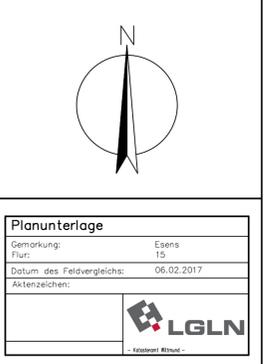


Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5) Maßstab 1:5000
 Topographische Karte 1:25000 (TK 25) Maßstab 1:25000
 Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2017 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 _____). 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 _____ (Unterschrift)
 Katasteramt Wittmund

VERBINDERLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB
 GEMEINDE: Esens
 ORTSTEIL: Stadt Esens
 BEZEICHNUNG: Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg"
 Stand: 03.06.2019

NEUAUFSTELLUNG	ERGÄNZUNG
1. ÄNDERUNG	VEREINF. ÄND.



Planzeichnerklärung

1. **Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet
 SO Pflanzenmarkt
 SO Gartengestaltung
 SO Betriebswohnungen
 2. **Maß der baulichen Nutzung**
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,3 Grundflächenzahl
 GH: 9,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 3. **Bauweise, Baugrenzen**
 O offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
 Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen
 4. **Verkehrsflächen**
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen: Wallhecken
 Anpflanzen: Streuobstwiese
 6. **Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Verkaufsfläche
 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung