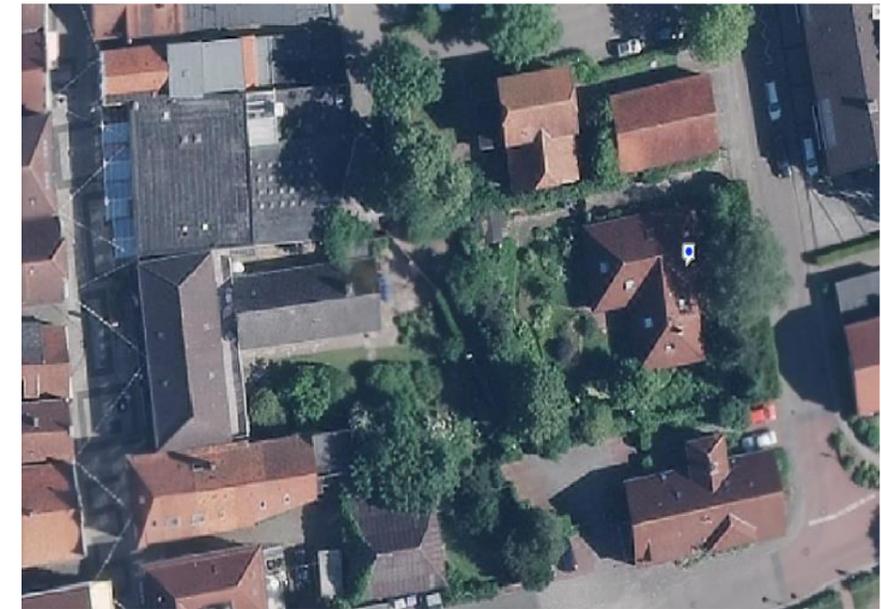
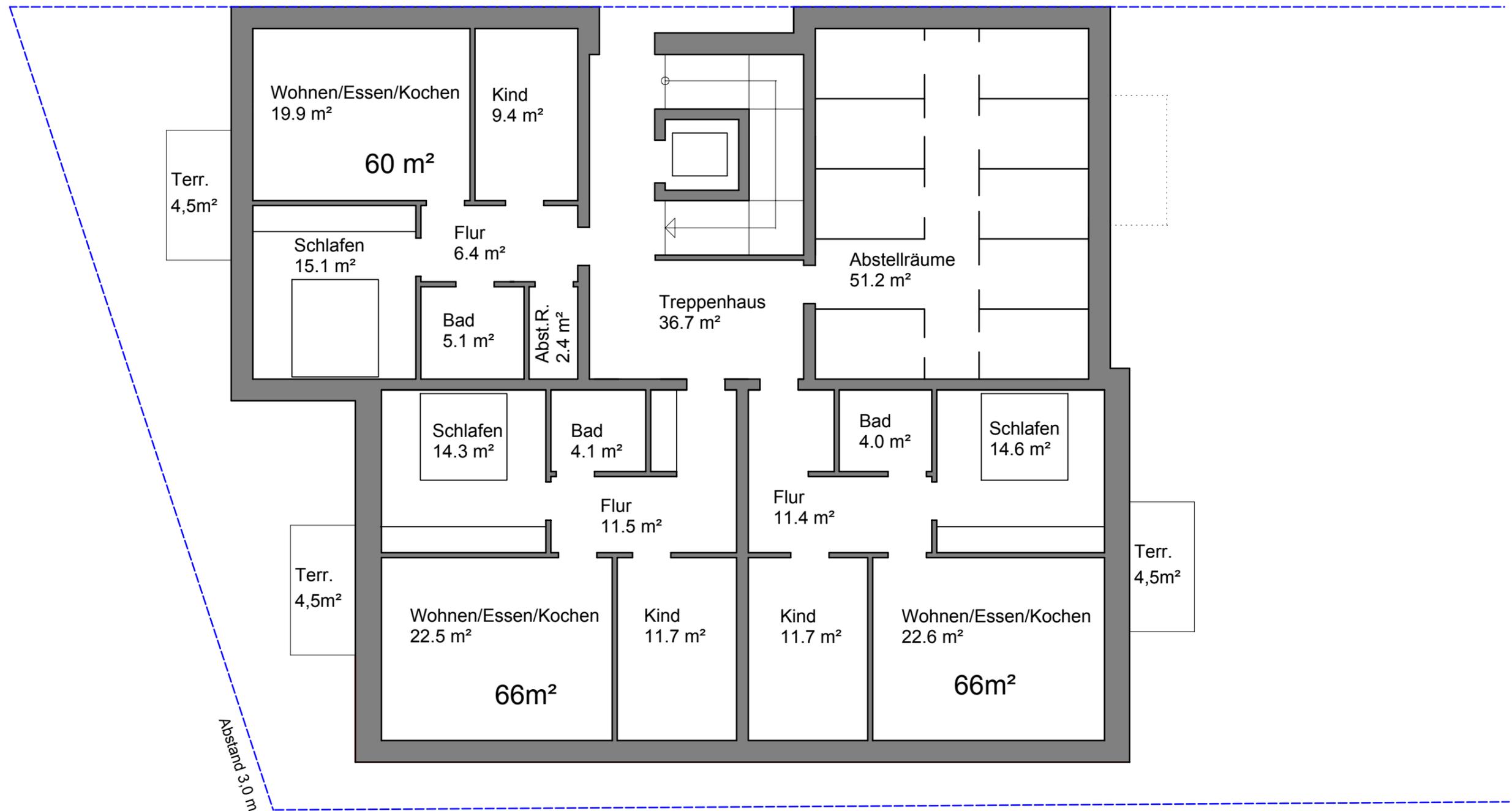


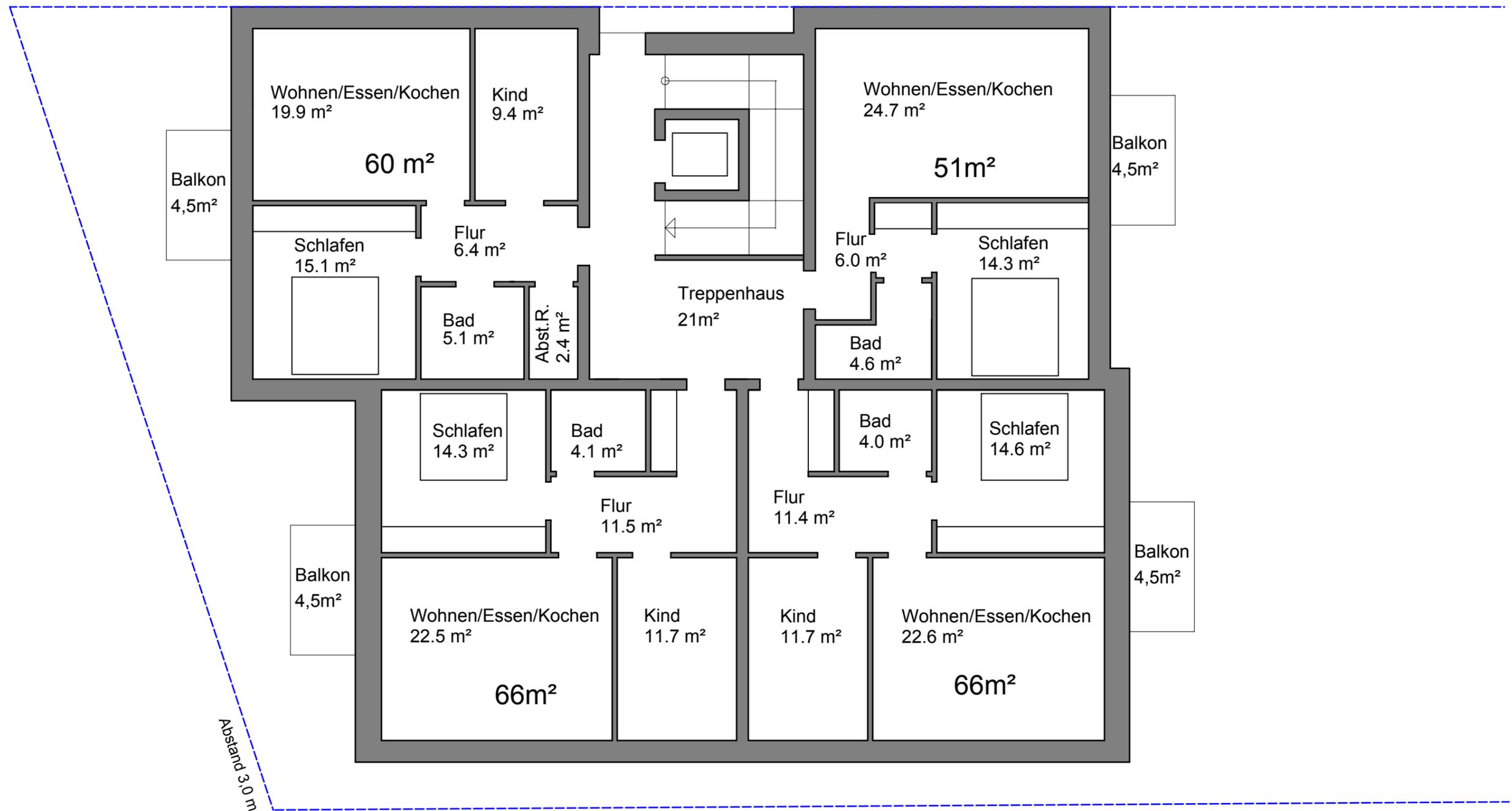
Vorentwurf
Mehrfamilienhaus
Burgstraße 12
26427 Esens



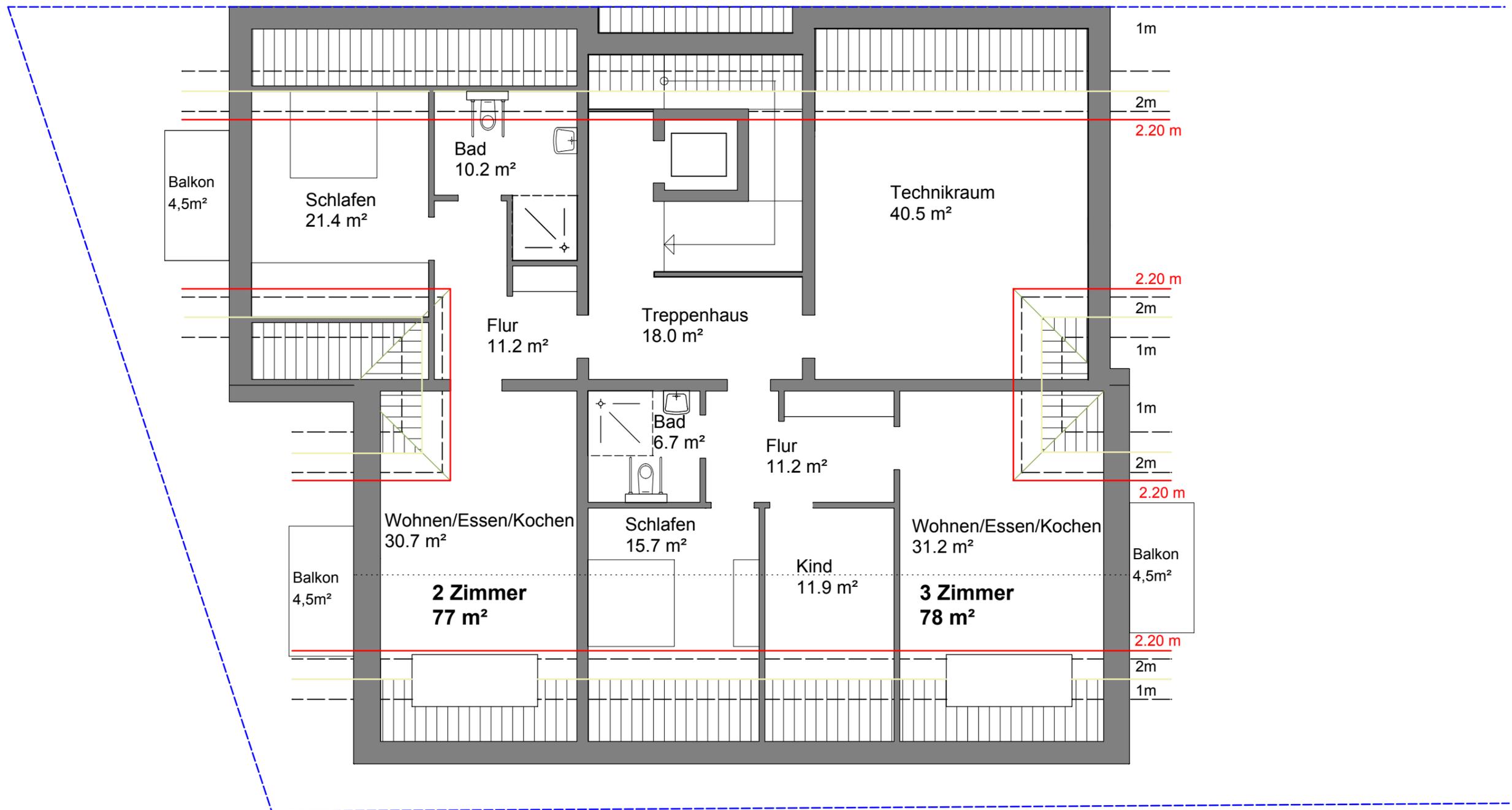




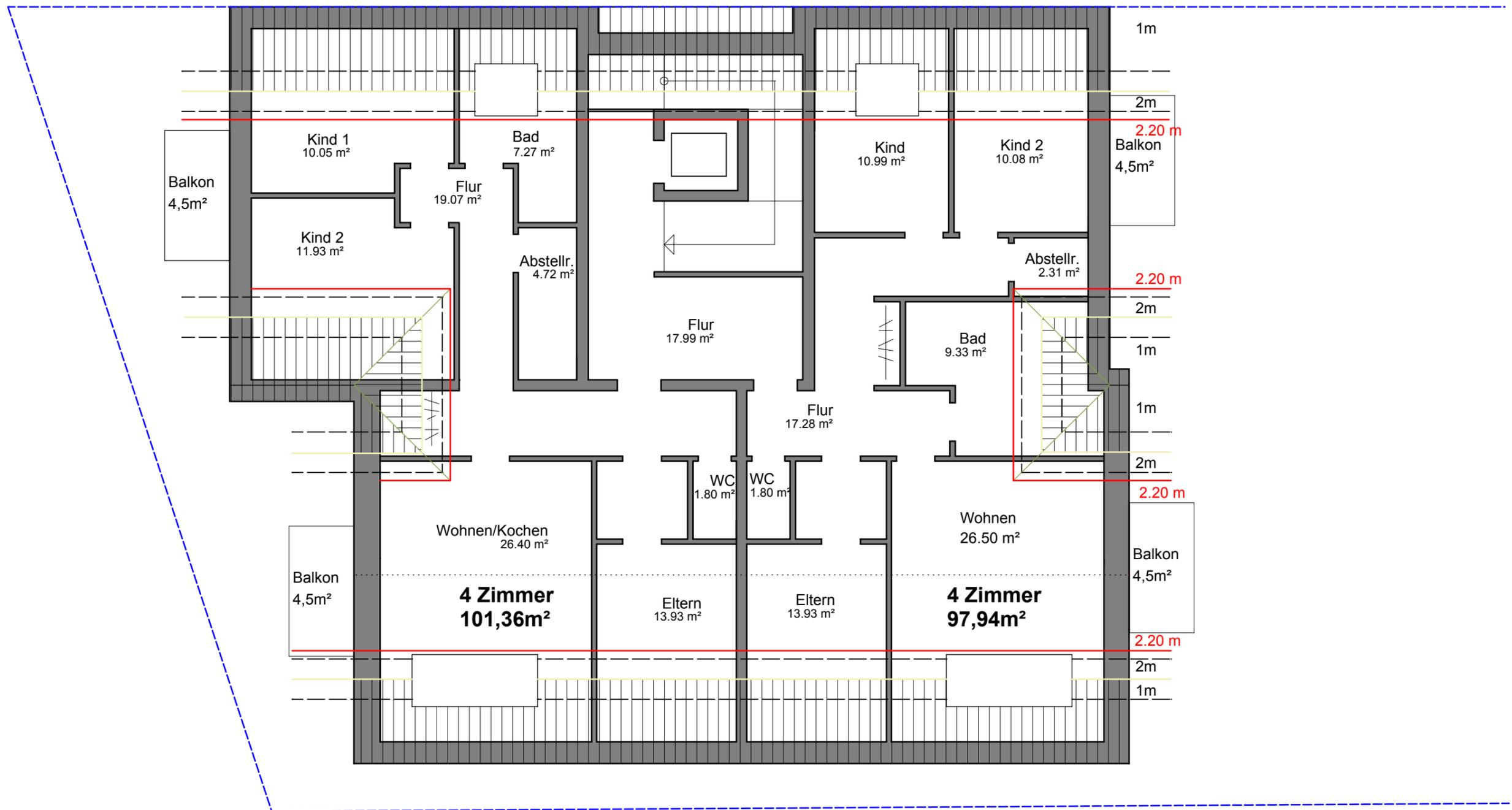
Grundriss EG M. 1:100



Grundriss OG M. 1:100



Grundriss DG M. 1:100
Variante 1



Grundriss DG M. 1:100
Variante 2



Perspektiven 1



Perspektive 2



Stadt Esens
Am Markt 2-4
26427 Esens

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Bau GB im vereinfachten Verfahren

Anlagen: 1 Flurkartenausschnitt vom Vermessungsamt im Flurkartenblattschnitt 1:1000
1 Kopie des Flurkartenausschnitt mit eingezeichneter beabsichtigter Größe und Lage der Baukörper
1 Kostenübernahmeerklärung

Angaben zu den/m zu überplanenden Grundstücke/en

| | |
|---|---|
| Flurnummer/n, Flurstück/e, Gemarkungen | Gesamter B-Plan 29 der Stadt Esens Im speziellen: 6,35/7 u. 35/5, Stadt Esens |
| Grundstücksgrößen | Im speziellen: ca. 878m ² |
| Eigentümer: Vorname, Name Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort | |

Es ist eine Teilung des Grundstücks beabsichtigt

| | |
|---|-------------------|
| Erwerber: Vorname, Name Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort | <hr/> <hr/> <hr/> |
| Grundstücksgröße nach der Teilung | |

Angaben zu beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes

| Bezeichnung | Änderung |
|---|-----------------------------------|
| Grundfläche / Grundflächenzahl | keine |
| Dachneigung / Firstrichtung | keine |
| Höhenlage des Baukörpers | keine |
| Quergiebel / Dachaufaltung (siehe Gestaltungsvorgaben) | keine |
| Lage und Größe der Ausgleichsflächen | keine |
| Lage der Garagen- und Grundstückszufahrten | keine |
| Lage der Anpflanzungen (Obstbäume, heimische Bäume und Sträucher) | keine |
| Größe der Bauparzellen | keine |
| Anzahl der Wohneinheiten | keine |
| Geschossfläche/ Geschossflächenzahl | keine |
| Seitliche Wandhöhe der Gebäude/ Garage | keine |
| Anzahl/ Lage der Stellplätze und Garage/n | keine |
| Sonstiges | neueste Fassung BauNVO 1990/ 2013 |

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift des
Grundstückseigentümer, falls
abweichend

BERECHNUNGEN

**Entwurf: Mehrfamilienhaus
Burgstraße 12, 26427 Esens**

| | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|
| Grundstücksgröße Flurstück 35/7 | = | 849,70 m ² |
| Grundstücksgröße Flurstück 35/5 | = | 28,35 m ² |
| | | <hr/> 878,05 m ² |

GRZ

| | | |
|---------------|---|-----------------------------|
| Gebäudefläche | = | 331,87 m ² |
| Terrassen | = | 13,50 m ² |
| Zuwege | = | 33,44 m ² |
| Stellplätze | = | 110,62 m ² |
| | | <hr/> 157,56 m ² |
| Balkon | = | 4,5 m ² |

BauNVO 1990

| | | | | | | | |
|--------|--------|---|--------|---|------|---|------|
| GRZ I | 349,87 | / | 878,05 | = | 0,40 | = | 0,40 |
| GRZ II | 493,93 | / | 878,05 | = | 0,56 | < | 0,60 |

Nach BauNVO §19/4 bzw. B.-plan kann die GRZ, mit versiegelten Flächen und Nebenanlagen überschritten werden. Daraus ergibt sich hier bei 50% eine GRZ von 0,60.

BauNVO 1968/1977

| | | | | | | | |
|-------|--------|---|--------|---|------|---|------|
| GRZ I | 331,87 | / | 878,05 | = | 0,38 | < | 0,40 |
|-------|--------|---|--------|---|------|---|------|

Alle Nebennutzungen nach §14 sind nicht mitzurechnen.

GFZ 0,80 = 702,44 m²

| | | | |
|---------------------------|---|-----------------------|--------|
| Gebäudefläche Außenmaß EG | = | 331,87 m ² | |
| Gebäudefläche Außenmaß OG | = | 331,87 m ² | |
| DG | = | 206,96 m ² | |
| | | <hr/> | |
| | | < 2/3 | 221,00 |

BauNVO 1990

| | | | | | | | |
|-----|--------|---|--------|---|------|---|------|
| GFZ | 663,74 | / | 878,05 | = | 0,76 | < | 0,80 |
|-----|--------|---|--------|---|------|---|------|

BauNVO 1968/1977

| | | | | | | | |
|-----|--------|---|--------|---|------|---|------|
| GFZ | 870,70 | / | 878,05 | = | 0,99 | > | 0,80 |
|-----|--------|---|--------|---|------|---|------|

Durch die Baumaßnahme sind 9 EP erforderlich.

Aufgestellt: 20.09.2019
Jürgen Fastenau

Antrag, Erläuterung und Begründung

Änderung/Aktualisierung des B-Planes Nr. 29 der Stadt Esens hinsichtlich der BauNVO 1977 aktualisiert auf die BauNVO 1990

Allgemein

In jedem Bebauungsplan ist auf die jeweils zugrunde liegende Baunutzungsverordnung hinzuweisen. Es ist erforderlich, dass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrunde gelegte Fassung der BauNVO auch dann noch für den Bebauungsplan gilt, wenn eine spätere Fassung der BauNVO in Kraft getreten ist.

Erstmals wurde die BauNVO am 26.06.1962 erlassen; für den B-Plan 29 der Stadt Esens gilt die BauNVO 1977; heute gilt die Fassung der BauNVO vom 27.01.1990, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.

Wenn eine Gemeinde einen älteren Bebauungsplan, der auf der Grundlage einer älteren Fassung der BauNVO erlassen wurde (hier: BauNVO 1077), den zwischenzeitlich geänderten Vorschriften der neuesten Baunutzungsverordnung anpassen möchte, so muss sie den Plan gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch ändern bzw. ergänzen.

Eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB kommt nur dann in Betracht, wenn durch diese Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine mögliche Änderung liegt jedoch nur so lange im Planungsermessen der Gemeinde, wie eine Änderung nicht sogar zur Planungspflicht wird.

Antrag auf Aktualisierung des B-Planes 29 der Stadt Esens auf die BauNVO 1990.

Hiermit beantragt der Eigentümer des Grundstücks Burgstraße 12 (Stadt Esens, Flur 6, Flurstücke 35/7 und 35/5) [REDACTED]

[REDACTED] die Aktualisierung/einfache Änderung gemäß § 13 BauGB des B-Planes 29 der Stadt Esens, auf die neueste Fassung der BauNVO 1990. Weitere Inhalte des B-Planes bleiben unverändert.

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Bauherr/Eigentümer des o.g. Grundstücks.

Begründung

Der B-Plan 29 der Stadt Esens weist im Bereich der Burgstraße ein WA-Gebiet mit einer GRZ 0,4 und eine GFZ 0,8 aus. Die Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen angegeben, Bauweise offen.

Wesentlicher Punkt für die vorliegende Planung ist das in der BauNVO1977 ein Dachgeschoss eines Gebäudes, auch wenn es kein Vollgeschoss ist voll, bzw. die Aufenthaltsräume (mit ihren Umfassungswänden und deren Flure einschl. Treppen und Aufzüge), in die GFZ eingerechnet werden. Bei der BauNVO 1990 bleibt das >nicht Vollgeschoss< in die Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

Dieses ermöglicht somit eine wie im B-Plan festgelegte Zweigeschossigkeit und die Einhaltung der zulässigen GFZ von 0,8. Somit ist eine verdichtete Bebauung in innerstädtischen Bereich möglich ohne die GRZ und GFZ zu verändern.

Angesichts des demografischen Wandel und den Wunsch, auch der Politik, nach geeigneten, stadtnahen und barrierefreie Wohnungen sollte die modernere BauNVO 1990 Grundlage für diesen B-Plan sein.

Das Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten, Nebenräumen und Einstellplätzen fügt sich unserer Meinung nach in die umgebende Stadtstruktur mit seiner zweieinhalb Geschossen und Satteldach sehr gut ein. Die Grundzüge der Planung werden, nach der Auffassung des Antragstellers durch die Anpassung an die BauNVO 1990, nicht berührt.

Entwurfverfasser:

Vertreter des Bauherren:

