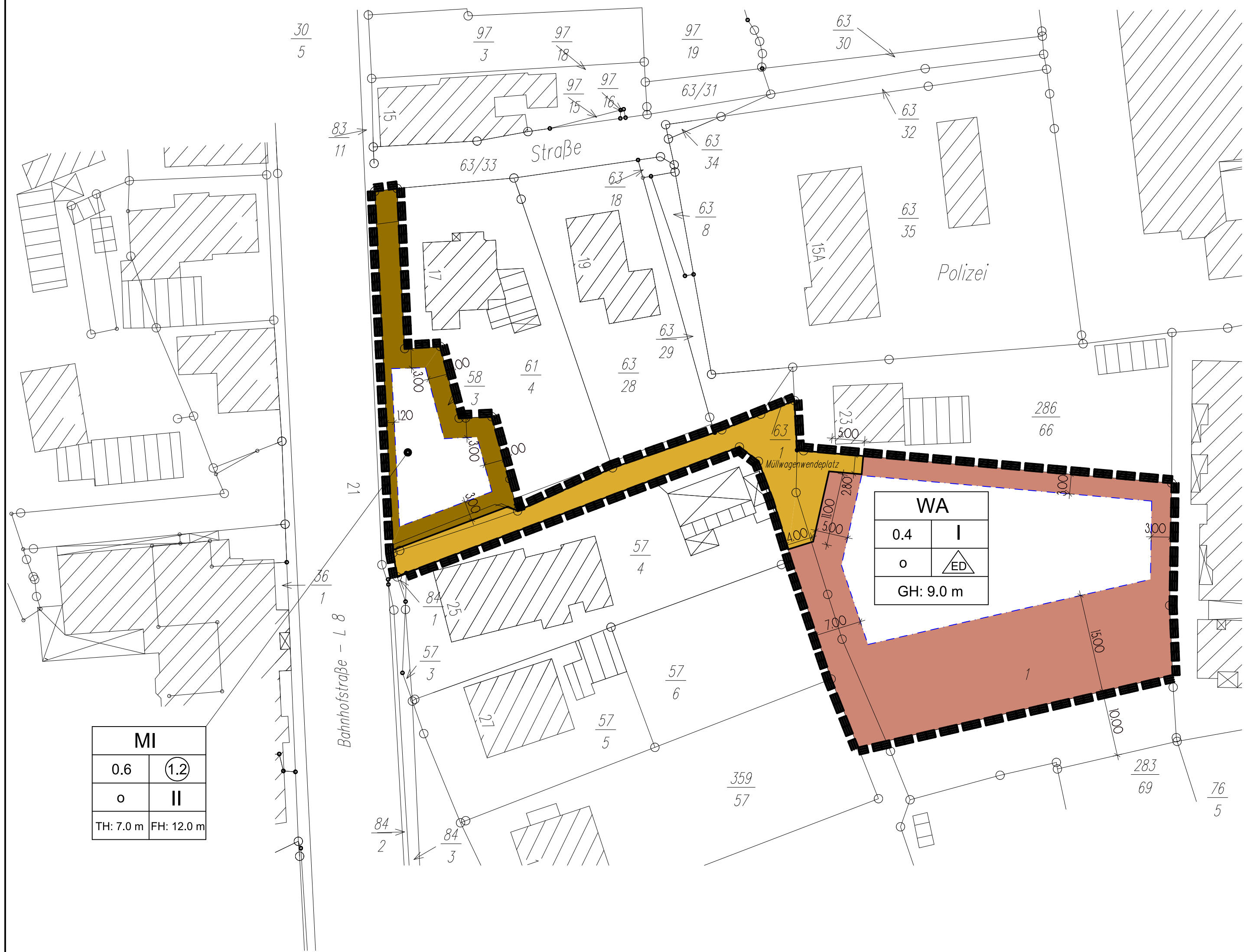




MI	
0.6	1.2
o	II
TH: 7.0 m	FH: 12.0 m

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1.2

Geschoßflächenzahl

0.4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: 9.0 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH: 7.0 m

Traufhöhe als Höchstmaß

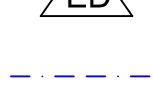
FH: 12.0 m

Firsthöhe als Höchstmaß

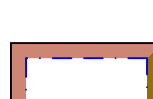
3. Bauweise, Baugrenzen



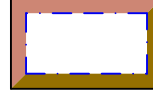
offene Bauweise



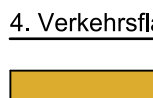
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

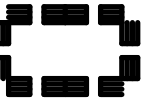


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter §4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Art der baulichen Nutzung in dem Mischgebiet (MI)

2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

2.2 In dem Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Höhe der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

3.1 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 9,0 m.

3.2 Die First- und Sockelhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

3.3 Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

3.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante des Wendeplatzes.

4. Höhe baulicher Anlagen in dem Mischgebiet (MI)

4.1 Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 12,0 m.

4.2 Die Traufhöhe beträgt maximal 7,0 m

4.3 Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

4.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße (L8).

5. Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser), auf maximal 30 qm Grundfläche pro Wohnung begrenzt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

6.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

1. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

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 max. 1,00 m zulässig.

2. Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- und Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beseiteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Altstandorte/Altablagerungen

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten bei den vorgesehenen Erd- und Bauarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135, §14), verwiesen. Danach sind der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen.

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

4. Bodenschutz

Bei bekannt werden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund nach den Bestimmungen des NBodSchG vom 19.02.1999, § 1 "Mitteilungs- und Auskunftspflichten" (Nds. GVBl. 1999, 46) zu unterrichten.

5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Bomben, Granaten, Panzerfauste, Mienen) gefunden werden, ist die zuständige Polizeienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Samtgemeinde Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Oberflächenentwässerung

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben im Bebauungsplangebiet sind wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 13 WHG erforderlich. Auskunft erteilt die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund.

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

© 2010 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung 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.....
Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan Nr. 36 "Flack / Nobiskruger Weg", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Esens, den _____

(Siegel)

(Bürgermeisterin Emken)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36, 2. Änderung "Flack / Nobiskruger Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, den _____

(Bürgermeisterin Emken)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans 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 _____

(Bürgermeisterin Emken)

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 _____

(Bürgermeisterin Emken)

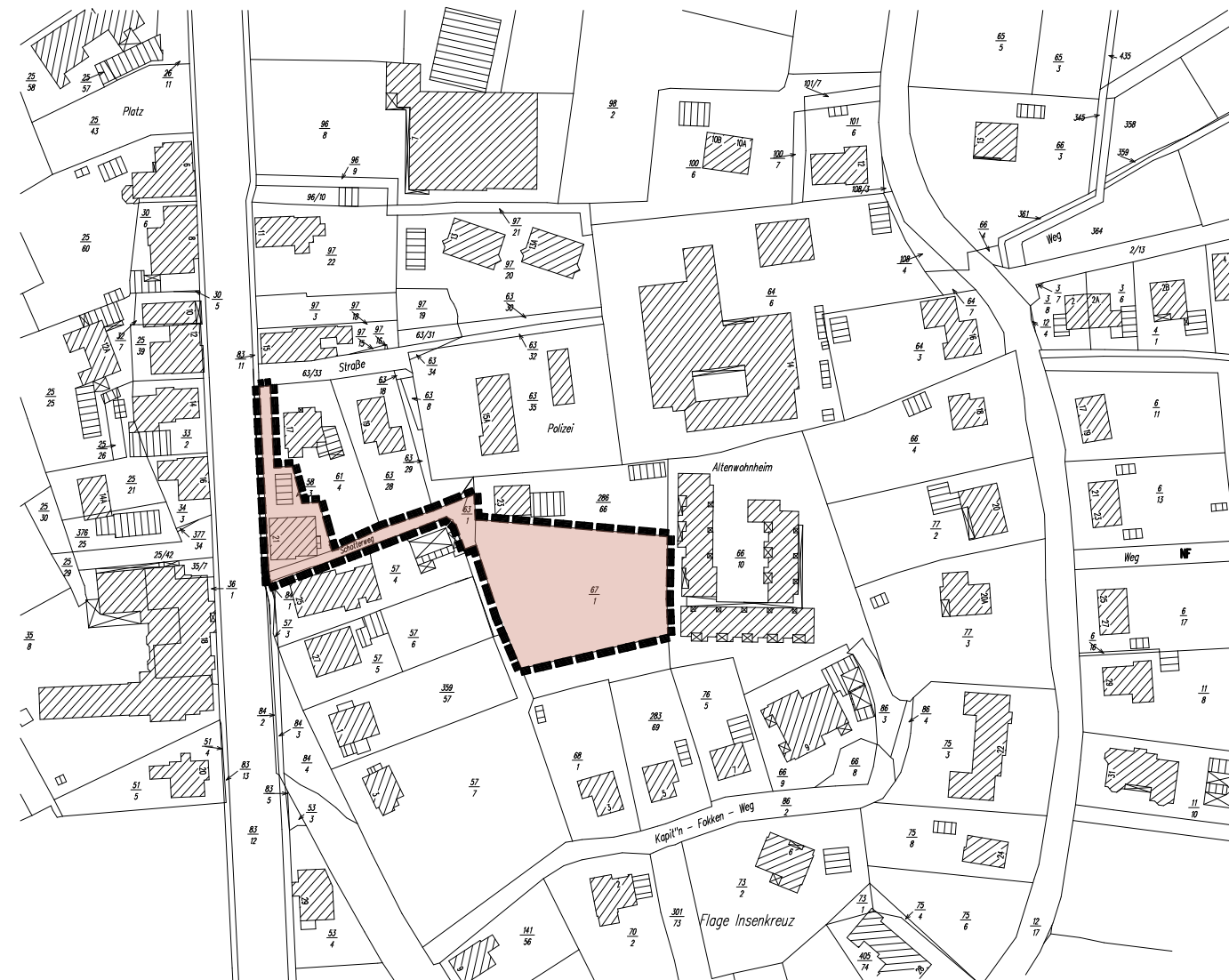
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

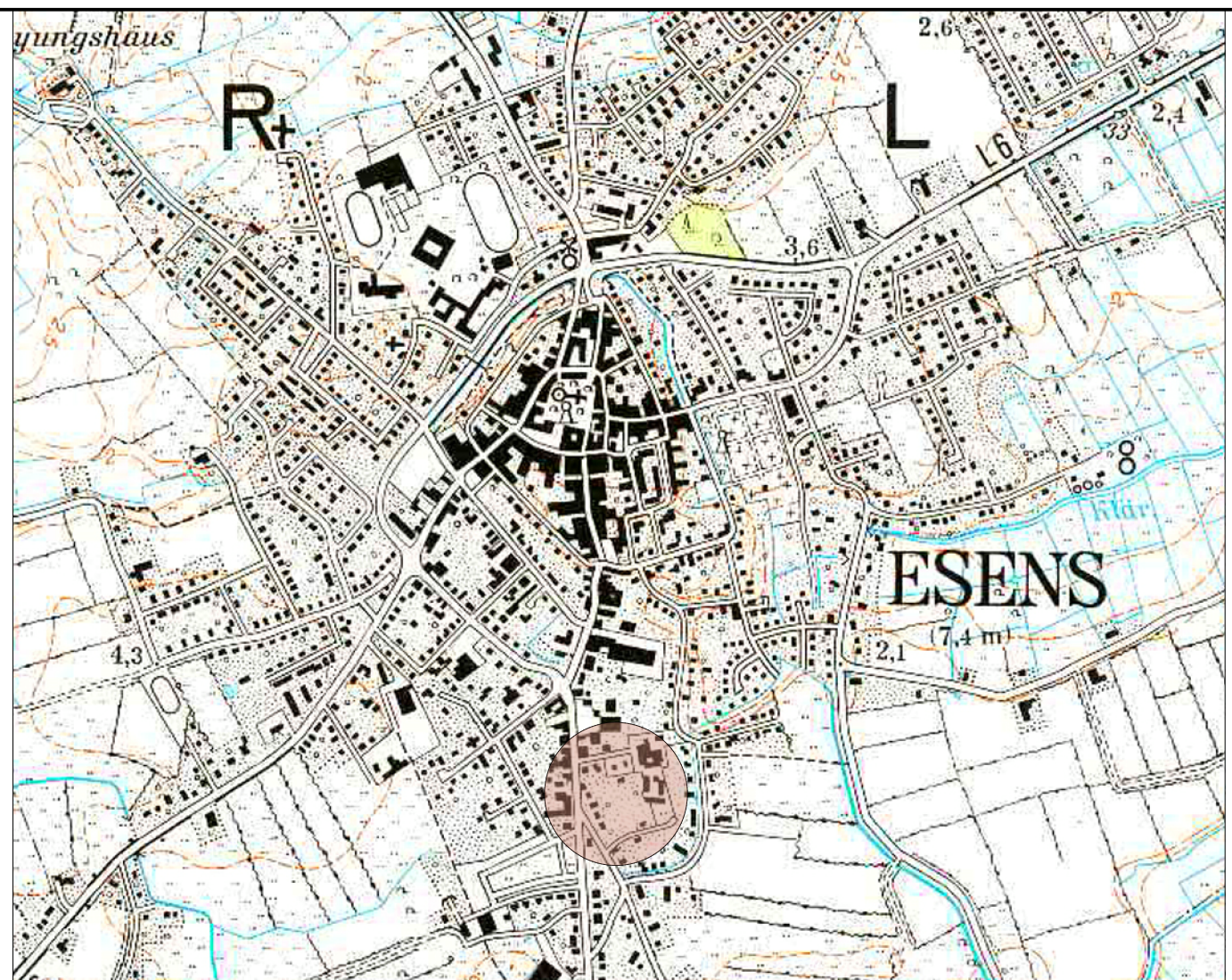
Esens, den _____

(Bürgermeisterin Emken)

Übersicht 1 : 5.000



Topographische Karte 1 : 25.000

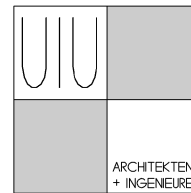


DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

.....
DATUM

.....
UNTERSCHRIFT

Ubben · Ihnken · Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITECTEN + INGENIEURE
Vor dem Oostentor 4
26427 Esens
Tel. 04971 9291-0
Fax 04971 9291-90
www.uuu-esens.de
mail@uuu-esens.de



VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

GEMEINDE:

Esens

ORTSTEIL:

Esens

Stand: 14.10.2019

NEUAUFSTELLUNG

ERGÄNZUNG

2. ÄNDERUNG

VEREINF. ÄND.

BEZEICHNUNG:

Nr. 36

"Stichstraße / Bahnhofstraße"