

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 36, 2. Änderung
„Flack / Nobiskruger Weg“**

**der
Stadt Esens
Ortsteil Esens**

Änderung gem. § 1 Abs. 8 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Stand 14.10.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1.	Aufstellungsbeschluss	3
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Öffentliche und private Belange	3-9
2.1.	Abfallwirtschaft	3
2.2.	Bau- und Bodendenkmale	3-4
2.3.	Bodenordnung	4
2.4.	Bodenschutz	4
2.5.	Brandschutz	4
2.6.	Erdgasversorgung	4
2.7.	Flächennutzungsplan	4
2.8.	Immissionen / Emissionen	4
2.9.	Kampfmittelbeseitigung	4
2.10.	Klimaschutz	4-5
2.11.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans	5
2.12.	Natur und Landschaft	5
2.13.	Planungsrecht	5-7
2.14.	Raumordnung	7-8
2.15.	Stromversorgung	8
2.16.	Telekommunikation	8
2.17.	Umweltbericht	8
2.18.	Verkehr	8
2.19.	Wasserwirtschaft	8-9
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans	9-12
3.1.	Art der baulichen Nutzung	9
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	9-10
3.3.	Verkehrsflächen	10
3.4.	Sonstige Planzeichen	10
3.5.	Textliche Festsetzungen	10-11
4.	Flächenbilanz	11
5.	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)	11-12
6.	Verfahrensvermerke	12

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die 2. Änderung des Bauleitplans beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen zentrumsnahe freie Brach- bzw. Gartenflächen innerhalb der Stadt Esens insbesondere für eine Wohnbebauung erschlossen werden. Geplant sind zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten. Damit trägt der Bebauungsplan zum städtebaulichen Ziel einer baulichen Verdichtung um den Stadtkern herum bei. Gleichzeitig kann eine städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein gebremst werden. So trägt der in Rede stehende Bebauungsplan auch zur Schonung des Außenbereichs bei.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebiets im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25.000 und 1:5.000 auf dem Bauleitplan zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans im Maßstab 1:500 ergibt sich aus den äußeren Grenzen des Plangebiets.

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallwirtschaft

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund und den vom Landkreis Wittmund beauftragten Abfuhrunternehmen.

Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt.

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 (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.2. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten 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 Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdar-

beiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.3. Bodenordnung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

2.4. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.5. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt (siehe auch unter „Verkehrsflächen“).

2.6. Erdgasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Erdgasnetz angeschlossen. Diverse Erdgasanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

2.7. Flächennutzungsplan

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan der Stadt Esens ist im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem festgestellten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

2.8. Immissionen / Emissionen

Abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen (z.B. Lärm, Schattenwurf von Windenergieanlagen, Gerüche, Staub) gehen von dem Plangebiet nicht aus und wirken auf das Plangebiet auch nicht ein.

2.9. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Stadt Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.10. Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung

an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Vor dem Hintergrund der weltweiten Klimaerwärmung sollte jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist.

Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass die in dem Plangebiet zulässigen Gebäude den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum Wärmeschutz in den jeweils aktuellen Fassungen entsprechen.

2.11. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans

Erschließungskosten im Sinne von § 127 BauGB ergeben sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

2.12. Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dieser Tatbestand trifft für den Bebauungsplan zu, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (siehe auch „Planungsrecht / § 13a BauGB / Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

2.13. Planungsrecht

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB „den Zielen der Raumordnung angepasst“ (siehe dazu auch „Raumordnung“).

Anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 / Neufassung) anzuwenden. (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Städtebauliche Lage nach §30, § 34, § 35 BauGB, Historie

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“ überdeckt teilweise den Ursprungsplan.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Flack / Nobiskruger“ Weg bleibt von der 2. Änderung unberührt.

Zum Teil wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans der Innenbereich nach § 34 BauGB überplant.

Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bauleitplans

Der Bebauungsplan überdeckt Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“. Die überdeckten Teile treten mit Inkrafttre-

ten des Bebauungsplans Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“, 2. Änderung außer Kraft (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der Ursprungsplan um Flächen, die z. Zt. dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet sind, erweitert. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderung des Ursprungsplans sind erfüllt.

Einstufiges / Zweistufiges Verfahren

Der Bebauungsplan wird im einstufigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Qualifizierter BPL, einfacher BPL, vorhabenbezogener BPL (§ 30 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich damit um einen qualifizierten Bebauungsplan.

§ 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, weil:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- der Bebauungsplan eine Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreitet und die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB)
- Bei Bebauungsplänen zwischen 20.000 qm und 70.000 qm Grundfläche:
der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
- durch Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Im Sinne von § 13a Abs. 2 BauGB wird:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs.3 Satz 1 BauGB)
- der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst / hier nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB)

2.14. Raumordnung

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbeanspruchend, raumbeeinflussend) einzustufen. Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind daher zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP 2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Änderung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Raumverträglichkeitsprüfung).

LROP 2017

Das LROP enthält keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die die Planung konkret berühren.

RROP 2006, Zeichnerische Darstellung

Die Planung wird von folgenden Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2006 überlagert:

- Grundzentrum
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

Die Planung wird von folgenden Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP tangiert:

- Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L 8 - Bahnhofstraße)
- Regional bedeutsamer Busverkehr

RROP 2006, Beschreibende Darstellung

Die Beschreibende Darstellung des RROP enthält keine Festlegungen, die die Planung konkret berühren.

Prüfergebnis:

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bauleitplan unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung raumverträglich ist.

2.15. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen. Diverse Stromanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

2.16. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Vodafone / Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste (Telefonie, Internet, Fernsehen, Mobilfunk, Datendienste) in Anspruch genommen werden.

2.17. Umweltbericht

Der Bauleitplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2.18. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Landesstraße 8 – Bahnhofstraße.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. An der Bahnhofstraße befinden sich Bushaltestellen.

Spur gebundener Nahverkehr (SPNV)

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kursbuchstrecke (Kbs) 393 „Esens-Sande-Wilhelmshaven“ und ist damit an den Spur gebundenen Personennahverkehr (SPNV) angeschlossen. Der nächste Bahnhalteteil befindet sich südlich des Plangebiets an der Gemeindestraße „An der Eisenbahn“. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

2.19. Wasserwirtschaft

Abwasserbehandlung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht geschehen, an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll auf dem Flurstück Nr. 67/1 der Flur 7 über ein Rigolensystem versickert werden. Dazu wurde von dem Büro Born / Ermel eine technische Berechnung durchgeführt, die belegt, dass eine entsprechende Oberflächenentwässerung möglich ist.

(Quelle: Born / Ermel Ingenieure, Tjüchkampstraße 12, 26605 Aurich, Hydraulische Berechnungen für Regenwasser, Stand: 05.07.2018, hier: Muldenversickerung, Rigolenversickerung).

Die hydraulischen Berechnungen können auf Wunsch bei der Stadt Esens eingesehen oder angefordert werden. Zusätzlich können sie auf der website der Stadt unter folgendem Pfad eingesehen, heruntergeladen oder ausgedruckt werden: (www.stadt-esens.de – Verwaltung – Bekanntmachung Bauen).

Die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ist aus der Sicht der Stadt Esens nicht erforderlich.

Veränderung von Gräben

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 WHG erforderlich (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Erweiterung des Trinkwasser-Leitungsnetzes wird, soweit erforderlich, vom OOWV durchgeführt.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Arten der baulichen Nutzung (WA, MI) orientieren sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens. Der festgestellte Flächennutzungsplan nimmt Bezug auf die vorhandene bzw. geplante städtebauliche Struktur des Bereichs.

Die Festsetzung der Arten der baulichen Nutzung spiegeln auch den Bedarf an Bauland wider.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet (GFZ 0,4 / Z I / GH 9,0 m / offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / Baugrenzen)

Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen wird bezüglich der städtebaulichen Verdichtung ein Rahmen gesetzt. Die getroffenen Festsetzungen lassen, entsprechend der Lage des

Plangebietes im Stadtgebiet (Hinterliegergrundstück) eine kleinteilige Bebauung mit einem mittleren Verdichtungsgrad zu.

Mischgebiet (GFZ 1,2 / GRZ 0,6 / Z II / TH 7,0 m / FH 12,0 m / offene Bauweise / Baugrenzen)

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise und zu den Baugrenzen lassen eine bauliche Entwicklung in dem Mischgebiet zu, die der exponierten Lage an der Bahnhofstraße (L 8) entspricht. Zukünftig hinzutretende Gebäude werden sich bezüglich des Volumens, der Höhe und der Stellung auf dem Grundstück in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

3.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Mischgebiets (MI) erfolgt über die Bahnhofstraße (L 8). Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist eine Stichstraße vorhanden, die in einem Wendehammer endet. Der Wendehammer ist so konzipiert, dass größere Fahrzeuge (Feuerwehr, Abfallentsorgung, Rettungsdienst, Zulieferer) in die Stichstraße vorwärts einfahren und wenden können, um gleichermaßen vorwärts auszufahren. Damit einher geht eine Reduzierung des Unfallrisikos. Im Brandfall können Feuerwehrfahrzeuge rückwärts in die Stichstraße einfahren, um Löscharbeiten durchzuführen. Eine entsprechende Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge steht am Ende der Stichstraße zur Verfügung.

Im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Bahnhofstraße ist eine Ausweichspur vorgesehen. Dadurch wird die zur Verfügung stehende Straßenverkehrsfläche in einer Länge von ca. 40 m auf eine Breite von 4,00 m aufgeweitet. So wird eine reibungslose und verkehrssichere Ein- und Ausfahrt ermöglicht. Die erforderliche Fläche wird aus dem Flurstück 58/3 der Flur 7 herausgelöst.

Straßenbegrenzungslinie

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien grenzen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von den Bauflächen ab.

3.4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung. Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Straßen (Bahnhofstraße, Stichstraße).

3.5. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet (WA)

Bei dem Ausschluss von Nutzungsarten in dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet (Hinterliegergrundstück) berücksichtigt.

Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI)

Auch hier wird bei dem Ausschluss von Nutzungsarten in dem Mischgebiet die Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet berücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet und in dem Mischgebiet

(siehe unter „Maß der baulichen Nutzung“)

Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet

Die Begrenzung der Nebenanlagen auf max. 30 qm soll eine Überprägung der Grundstücke mit entsprechenden Anlagen verhindern.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in dem Allgemeinen Wohngebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 2 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der eher schmalen Erschließungsstraße und der Lage (Hinterliegergrundstück) kann eine höhere Wohndichte in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zugelassen werden. Außerdem müsste auch entsprechender Platz für Stellplätze zur Verfügung stehen.

Im Übrigen stellt die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude eine Ergänzung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise und zu den Baugrenzen dar.

Insgesamt wird eine kleinteilige, der Lage des Grundstücks angepasste Bau- dichte erreicht.

4. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.000 qm
Mischgebiet (MI)	487 am
Straßenverkehrsflächen	384 qm
Zusammen:	2.871 qm

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Grundsätzlich ist in § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Andere zulässige Nutzungen können insbesondere Erschließungswege und Zufahrten sein. § 9 Abs. 2 NBauO setzt einen Rahmen, der durch örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO konkretisiert werden kann. Hiervon hat die Stadt Esens Gebrauch gemacht.

So soll die Regelung zur gärtnerischen Anlage der unbebauten privaten Grundstücksflächen die ortstypischen Wohnaußenbereiche sichern. Ein typisches Erscheinungsbild sind Außenbereiche mit Rasen oder gärtnerischer

Gestaltung. Großflächige versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen ohne Erschließungsfunktion passen nicht in das ortstypische Siedlungsbild. Die örtlichen Bauvorschriften sollen einen zu hohen Versiegelungsgrad und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien vermeiden und die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche sichern. In ökologischer Hinsicht kann so auch in bebauten Innenbereichen der Lebensraum für Flora und Fauna, für die Grundwasserneubildung und das Kleinklima gesichert und entwickelt werden. Einer Verödung von bebauten Bereichen wird mit den Regelungen signifikant entgegen gewirkt.

Bei Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften kann die Stadt Esens bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten.

6. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Nr. 36, 2. Änderung „Flack / Nobiskruger Weg“ (Stand: 14.10.2019) in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Unterzeichnet:

Esens, den.....

.....
Emken
(Bürgermeisterin)

.....
Hinrichs
(Stadtdirektor)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken – Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel.: 04971-92910
Fax: 04971-929190

mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de