

# Stadt Esens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.26 C "Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs.1 BauGB  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB  
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB

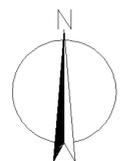
## Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

Maßstab 1:500  
-Entwurf-

1/19



MK	II
0.8	1,4
	A



### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

**MK** Kerngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0.8 Grundflächenzahl  
1,4 Geschossflächenzahl

#### Bauweise, Baugrenzen

**A** abweichende Bauweise  
Baugrenzen  
Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

MK – Kerngebiet gem. § 7 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Spielhallen und Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Im Erdgeschoss sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweise, §22 Abs. 4 BauNVO  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig

#### 3. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 Bau GB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### Hinweise

#### 1. Anzuwendende BauNVO

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO 1990 in der z.Zt. gültigen Fassung anzuwenden.

#### 2. Meldung nach dem NAFg

Altstandorte bzw. Altablagern im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagern bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

#### 3. Anzeigepflicht nach dem NDSchG

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl.S.517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

#### 4. Planüberdeckung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 C überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 A und Nr. 25 teilweise. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 C, treten die von diesem Plan überdeckten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 26 A und Nr. 25 außer Kraft.

#### 5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit, die vom Rat der Stadt Esens als Satzung zu beschließen ist. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu beschließen.

#### 6. Kampfmittel

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.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NComVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan Nr. 26 C "Theodor-Thomas-Str. / Neustädter Str." bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Esens, den .....  
..... (Stadtdirektor) ..... (Siegel) ..... (Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Esens, den .....  
..... (Stadtdirektor) ..... (Bürgermeister)

#### 2. Öffentliche Auslegung

Der Stadtdirektor hat am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben am ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den .....  
..... (Stadtdirektor) ..... (Bürgermeister)

#### 3. 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) ..... (Bürgermeister)

#### 4. Inkrafttreten

Ein Anzeigeverfahren war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. 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) ..... (Bürgermeister)

#### 5. Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit der Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ..... ) unter Auflagen/mit Maßangaben/mit Ausnahmen der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Wittmund, den .....  
..... Unterschrift – Höhere Verwaltungsbehörde

#### 6. 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) ..... (Bürgermeister)

#### 7. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den .....  
..... (Stadtdirektor) ..... (Bürgermeister)

Planunterlagen	
Gemarkung:	Esens
Flur:	23 u. 5 Bw.
Datum des Festvergleiche:	
Altzeichen:	

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)

Maßstab 1:5000  
Topographische Karte 1:25000 (TK 25)  
Maßstab 1:25000  
Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:25000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

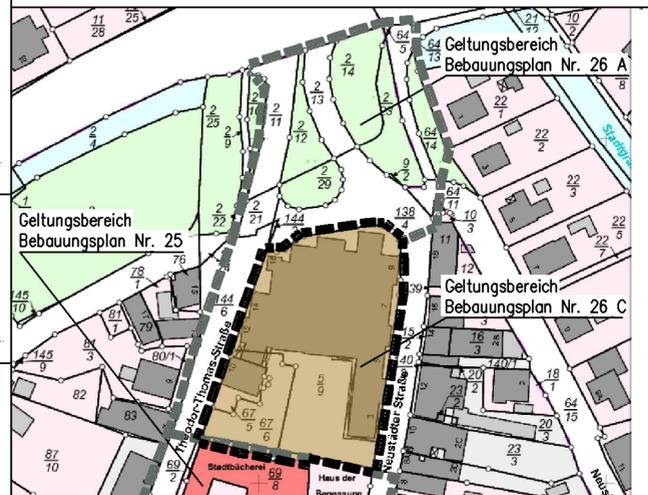
© 2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
-Katasteramt Wittmund-

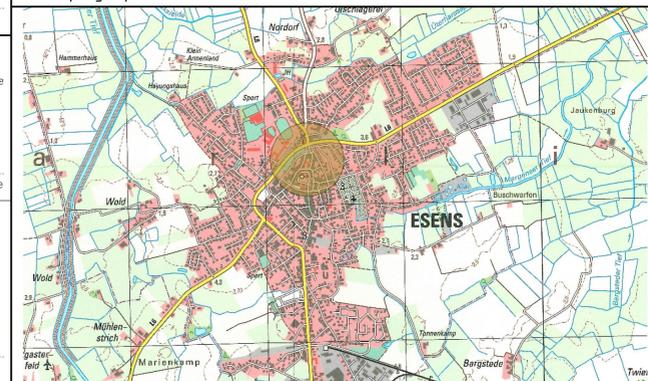
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wittmund, den .....  
Katasteramt Wittmund ..... (Unterschrift)

### Übersicht 1:5000



### Topographische Karte 1:25000



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

DATUM .....

UNTERSCHRIFT .....

**Ulben · Ihnken · Ufken**  
 ARCHITECTEN + INGENIEURE  
 Vor dem Drostentor 4 Tel: 04971/9291-0  
 26427 ESENS Fax: 04971/9291-90  
 mail@ul-ens.de www.ul-ens.de

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

Gemeinde:		
<b>Esens</b>	<input checked="" type="checkbox"/> NEUaufstellung	<input type="checkbox"/> ERGÄNZUNG
	<input type="checkbox"/> ÄNDERUNG	<input type="checkbox"/> VEREIF. ÄND.

ORTSTEIL: **Stadt Esens** BEZEICHNUNG: **Nr. 26 C "Theodor-Thomas-Str. / Neustädter Straße"**