

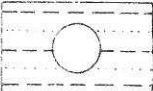
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

-  GELTUNGSBEREICH
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  FLURSTÜCKSGRENZE (HINWEIS)
-  BAULINIE
-  BAUGRENZE
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 GEBAUDE VORHANDEN (HINWEIS)

 GRUNFLACHE

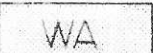
 VERKEHRSGRUNFLACHE

 FLACHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

 UMFORMERSTATION

 PARKPLATZ, PARKSTREIFEN

 FLACHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN
(§ 9 ABS 1 NR 25b BBAUG)

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

 MISCHGEBIET

 KERNGEBIET

 OFFENE BAUWEISE

 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)

 GRUNDFLACHENZAHL

 GESCHOSSFLACHENZAHL

 SONDERBAUWEISE ²

 UMGRENZUNG VON GEBIETEN, IN DENEN DIE GENEHMIGUNG FÜR DEN ABBRUCH, DEN UMBAU ODER DIE ÄNDERUNG VON BAULICHEN ANLAGEN VERSAGT WERDEN KANN, WEIL DIE BAULICHE ANLAGE

A) ALLEIN ODER IM ZUSAMMENHANG MIT ANDEREN BAULICHEN ANLAGEN DAS ORTSBILD, DIE STADTGESTALT ODER DAS LANDSCHAFTSBILD PRÄGT

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN:

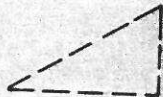
- 1.) IN DEN KERNGEBIETEN SIND OBERHALB DES 1. VOLLGESCHOSSES WOHNUNGEN ALLGEMEIN ZULASSIG, WENN § 2 (6) NBAUO UNBEEINTRÄCHTIGT BLEIBT.
- 2.) VON DEN FESTGESETZTEN BAULINIEN KANN EIN ZURÜCKTRETEN BIS ZU 1,00m ALS AUSNAHME ZUGELASSEN WERDEN (S. BEGRÜNDG. ZIFFER 6).
- 3.) ~~DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE WIRD MIT 0,10m ÜBER BORDSTEINOBERKANTE DER AN DAS GRUNDSTÜCK GRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE FESTGESETZT.~~ IST EIN BORDSTEIN NICHT VORHANDEN, SO IST DER BEFESTIGTE RAND DER FESTGESETZTEN VERKEHRSFLÄCHE MASSGEBEND. IST DIE VERKEHRSFLÄCHE GENEIGT UND/ODER GRENZT DAS GRUNDSTÜCK AN MEHRERE VERKEHRSFLÄCHEN, SO IST DAS ARITHMETISCHE MITTEL ZWISCHEN DEM HÖCHSTEN UND DEM NIEDRIGSTEN PUNKT DER ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHEN MASSGEBEND.
- 4.) AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO SOWIE BAULICHE ANLAGEN, DIE NACH LANDESRECHT IM BAUWICH ODER IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND, NICHT ZULÄSSIG, SOWEIT ES SICH UM GEBÄUDE ODER UM BAULICHE ANLAGEN ODER EINRICHTUNGEN VON DENEN WIRKUNGEN WIE VON GEBÄUDEN AUSGEHEN, HANDELT.
IM ÜBRIGEN BLEIBT DIE BESTIMMUNG DES § 23 (5) BAUNVO UNBERÜHRT.
- 5.) DIE BEBAUUNG AUF DEN FLURSTÜCKEN 72/3 U. 148 AN DER STEINSTR. DARF OBERHALB DES 1. VOLLGESCHOSSES BIS AN DIE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE VORSPRINGEN. DIE ZUR STANDSICHERHEIT DER VORSPRINGENDEN GEBÄUDETEILE UND ZUR GESTALTUNG NOTWENDIGEN BAUTEILE DÜRFEN IN DIESEM BEREICH AUF DEM ERDGESCHOSS ERRICHTET WERDEN UND DIE LICHTE DURCHGANGSBREITE BIS AUF 1,20m EINENGEN.

FLÄCHE MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN DARF IM 1. OBERGESCHOSS ERBAUT WERDEN. ES MUSS JEDOCH EINE LICHTE HÖHE $\geq 3,50m$ ÜBER LANDEOBERFLÄCHE EINGEHALTEN WERDEN.

- 7.) IM BEREICH DER SONDERBAUWEISE KÖNNEN DIE GEBÄUDE UNMITTELBAR AN DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ODER MIT EINEM SEITLICHEN GRENZABSTAND BIS ZU 1,00m ERRICHTET WERDEN. SIE SIND MIT EINEM SEITLICHEN GRENZABSTAND BIS ZU 1,00m ZU ERRICHTEN, WENN DIESES AUS DENKMALPFLEGERISCHEN, BAUGESTALTERISCHEN ODER STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN NOTWENDIG IST.
- 8.) INNERHALB DES SICHTDREIECKES IST FÜR ANPFLANZUNGEN U. NEBENANLAGEN EINE HÖHE VON ÜBER 0,8m ÜBER BORDSTEINOBERKANTE NICHT ZUL.

UMGRENZUNG VON GEBIETEN, IN DENEN DIE GENEHMIGUNG FÜR DEN ABBRUCH
DEN UMBAU ODER DIE ÄNDERUNG VON BAULICHEN ANLAGEN VERSAGT
WERDEN KANN, WEIL DIE BAULICHE ANLAGE

- A) ALLEIN ODER IM ZUSAMMENHANG MIT ANDEREN BAULICHEN ANLAGEN DAS
ORTSBILD, DIE STADTGESTALT ODER DAS LANDSCHAFTSBILD PRÄGT
- B) VON STÄDTEBAULICHER, INSBESONDERE GESCHICHTLICHER ODER
KUNSTLERISCHER BEDEUTUNG IST.



SICHTDREIECK⁸

FLÄCHE MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN
ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT⁶

II PARALLEL

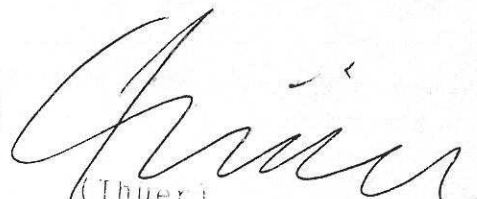
Präambel des Bebauungsplanes Nr. 28
"Markt/Molkereistraße" der Stadt Esens

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes
(BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617),
zuletzt geändert durch die Vereinfachungs-Novelle vom
3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und der Änderung des Art. 1 vom
6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Nieder-
sächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259)
i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung
des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.7.1978 (Nds. GVBl.
S. 360), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.80
(Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Ge-
meindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat
der Rat der Stadt Esens den Bebauungsplan Nr. 28 "Markt/
Molkereistraße", bestehend aus der Planzeichnung, Begründung
und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Esens, den 6. Juni 1983


(Schmidt)
Bürgermeister




(Thuer)
Stadtdirektor