Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Esens diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oll Deep“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Wittmund -

Wittmund den .....

Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Esens, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Esens ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Esens, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den .....

STADT ESENS
Der Bürgermeister

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Im Bereich von ehemaligen Gleis- und Verladeanlagen können Bodenverunreinigungen vorhanden sein, welche im Zuge von Erdarbeiten zu einer Mobilisierung von Schadstoffen führen würde. Sollten diesbezüglich Anzeichen bestehen (Geruch, Verfärbung des Bodens oder des Grundwassers), wäre unverzüglich die Untere Wasserbehörde oder die Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu informieren.

3. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße L 5 vorbelastet. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 5 können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

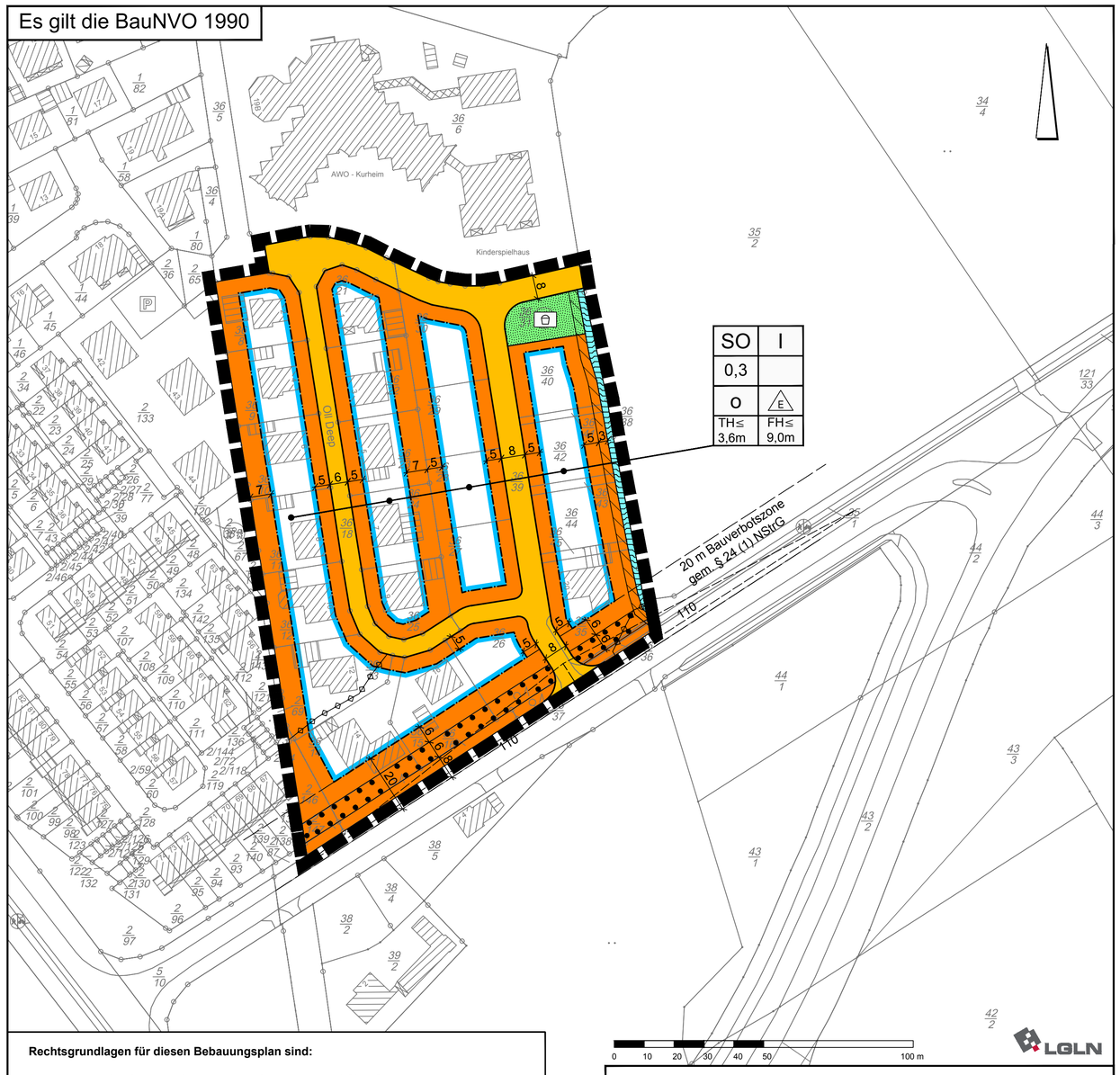
4. Geotechnische Erkundung

Bei Neubaumaßnahmen ist eine geotechnische Erkundung des Baugrundes erforderlich. Dabei sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

5. DIN-Normen

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Esens während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Es gilt die BauNVO 1990



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	BPl 2 - 3 - 5 - 13 Bensersiel.dxf	27.06.2017
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet SO „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ gem. 11 BauNVO

1.1. Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1 Wohnungen, für Personen mit Lebensmittelschwerpunkt in Bensersiel für den dauerhaften Aufenthalt

1.1.2 Ferienwohnungen

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.3 Räume für freie Berufe

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird gem. § 11 BauNVO festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens 40 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnraum, im Sinne von § 1.1.1 dieser Festsetzung, nachgewiesen bzw. geschaffen werden muss.

1.3 Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

1.4 Baumaßnahmen, die die Geschossfläche, entsprechend der Berechnung nach § 1.3 dieser Festsetzung, um insgesamt weniger als 2 % als vor in Kraft treten des Bebauungsplanes betreffen oder verändern, sind von § 1.2 dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

2.1 Die Traufhöhen werden am unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks gemessen. Sie dürfen bei einhüftiger Bauweise das Maß von 5,20 m, mit Ausnahme der Dachaufbauten, nicht überschreiten.

2.2 Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen wird die Traufhöhe auf max. 3,00 m festgesetzt.

2.3 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

2.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1 Im gesamten Sondergebiet sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

4.1 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie innerhalb der Bauverbotszone sind sie jedoch unzulässig.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze haben zur Eingrünung in den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, wenn diese Grenze an öffentliche Verkehrsflächen bzw. Grünflächen anschließt.

4.3 Je Hauptgebäude sind maximal zwei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut) zulässig. Als Nebenanlagen gelten auch Garagen oder Carports gemäß § 12 BauNVO.

5. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

5.1 Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude maximal 18,0 m betragen. Garagen und Nebenanlagen sind auf die Gesamtlänge nicht anzurechnen.

5.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengefügten, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Wall mit einer Höhe von mindestens 1,5 m bis höchstens 2 m über Oberkante der Fahrbahn der L 5 anzulegen.

6.2 Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7. Gewässerräumstreifen - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

7.1 Die gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Esens belastet. Der Grabenräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

8. Wasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

8.1 Die gekennzeichnete Wasserleitung ist einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens zu beachten. Es dürfen hier keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.

9. Inkrafttreten der Änderung gemäß § 10 BauGB

9.1 Mit Rechtskraft dieser Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne. Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationensind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

2. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen.

Die mindestens 1,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

3. Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen.

Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6.00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläng sind.

Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

4. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,5 m als Abstand bleiben. DieAbstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum First darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

5. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

6. Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgarten angelegt werden. Nach § 56 Abs. 4 NBauO ist je Grundstück nur eine Einzelantenne zulässig. Sie ist so zu installieren, dass sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar ist. Die Einschränkung gilt für Einzelantennen jeder Art (auch Parabolspiegel) an Gebäuden sowie freistehend auf der Grundstücksfläche.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≦ 3,6 m, FH ≦ 9,0m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, , FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung, hier: Trink- und Abwasserleitungen des OOWV

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Bauverbtoszone gem. § 24 (1) NStrG

Sichtdreieck

Gewässerräumstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß Niedersächsischen Straßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

2. Sichtfelder gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

"Oll Deep"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

August 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de