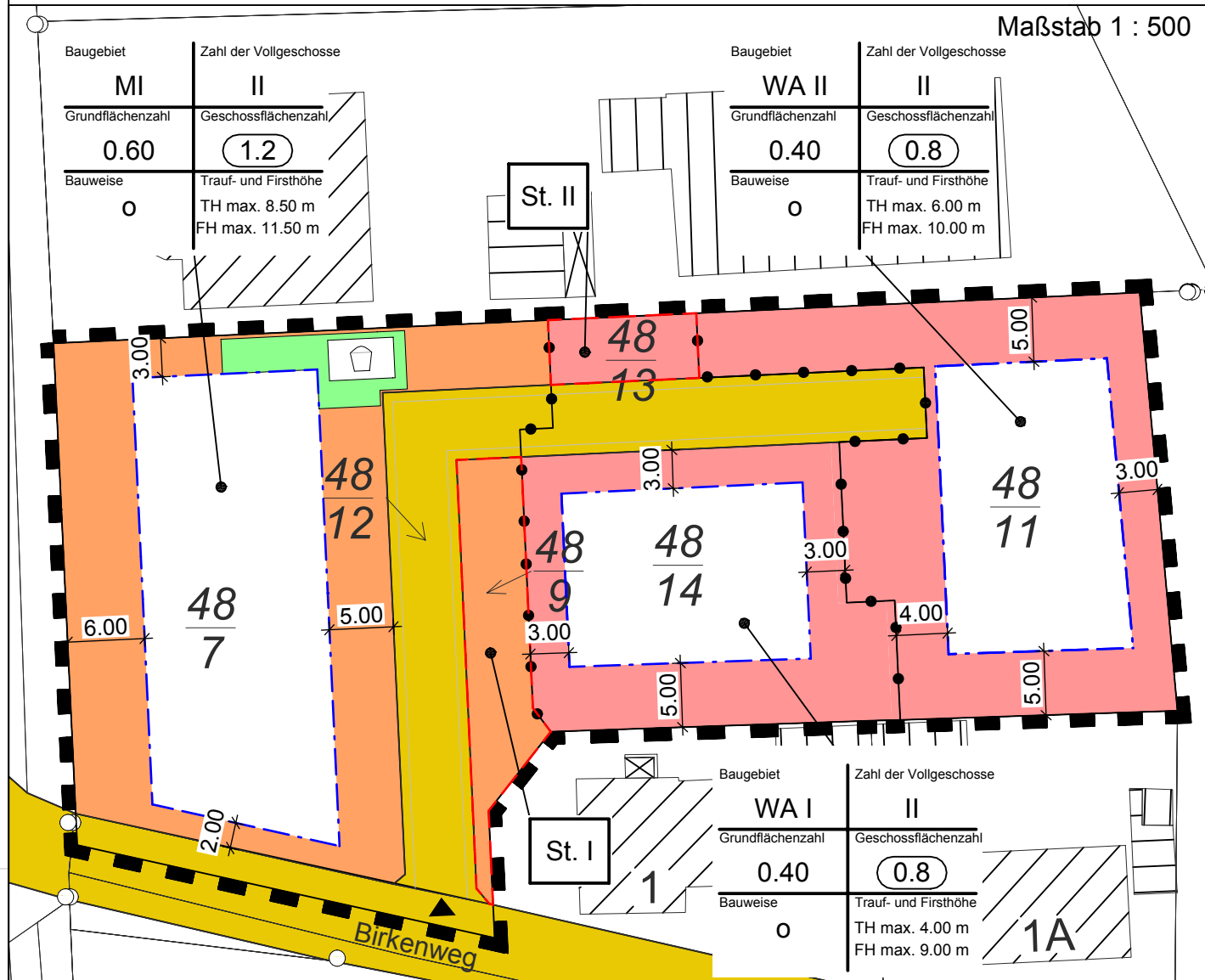


Bebauungsplan Nr. 93 "Birkenweg/Auricher Str." der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Planausgabe vom: **27.06.2017**

Stadt Esens
Bebauungsplan:
Auricher Str. / Birkenweg
- Entwurf Stand 31.08.2017 -
Maßstab 1 : 500

Architektur + Ingenieurbüro
Eschen
Hafenstraße 20 26603 Aurich
Tel.: 04941 / 9901363 Fax: 04941 / 9901365
Königsweg 1 26427 Klosterschoo
Tel.: 04977 / 917010 Fax: 04977 / 917011
info@eschen-architekt.de www.eschen-architekt.de

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse
0.60	Grundflächenzahl
1.2	Geschossflächenzahl
TH max. 8,50 m	Traufhöhe baulicher Anlagen in m über OKFF als Höchstmaß
FH max. 11,50 m	Firsthöhe baulicher Anlagen in m über OKFF als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	offene Bauweise
- - -	Baugrenze
[]	Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

[]	Straßenverkehrsfläche
-----	-----------------------

5. Grünfläche

[]	Grünfläche
[]	Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

[]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
[]	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
2	Maßkette

[]	St. I, Stellplätze
[]	St. II, Stellplätze

7. Hinweise

[]	Zufahrt / Abfahrt
[]	bestehende Gebäude
[]	bestehende Grundstücksgrenzen
48 14	Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

2. Verkehrslärm

Die aus dem Lärmpegelbereichen resultierenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz ergeben sich wie folgt:

„Gebäude im MI Gebiet“ Westliche, nördliche und südliche Gebäudefront / Dach

An den Gebäudefronten inkl. Dach von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB IV** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Östliche Gebäudefront

An der der „Auricher Straße (L8)“ abgewandten Gebäudefront (Ausnahme Bäder, Hausarbeitsräume, o.ä.) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den **LPB II** gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

„Gebäude im WA I + WA II Gebiet“ (s. h. Ergänzungsschreiben vom 27.02.2017.

IEL GmbH, Kirchdorfer Str. 26, 26603 Aurich) Westliche, nördliche und südliche Gebäudefront / Dach
An den Gebäuden mit der Schutzbedürftigkeit "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ist ersichtlich, dass die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Gleichwohl werden im Freien die zulässigen Orientierungswerte z.T. geringfügig überschritten. Da hier keine Balkone oder Terrassen errichtet werden, kann auf weiterführende Lärmmaßnahmen verzichtet werden.

3. Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs ect. über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Hinweise

1. Anzuwendende BauNVO

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist, anzuwenden.

2. Anzeigepflicht nach dem NDSchG, Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

4. Meldepflicht nach NABfG

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.

Präambel

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOMVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan Nr. 93 "Birkenweg / Auricher Str.", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.06.2017). 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)



2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Ingo Eschen
Mitarbeit: _____

Aurich, den _____

Architektur + Ingenieurbüro
Eschen
Hafenstraße 20 26603 Aurich
Tel.: 04941 / 9901363 Fax: 04941 / 9901365
Königsweg 1 26427 Klosterschoo
Tel.: 04977 / 917010 Fax: 04977 / 917011
info@eschen-architekt.de www.eschen-architekt.de

Verfahrensvermerke

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Birkenweg/Auricher Straße" der Stadt Esens gem. § 12 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan sowie die Begündungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 NkomVG am _____ in der örtlichen Presse und am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formschriften

Innerhalb von einem Jahr Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr Inkrafttreten der Satzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den _____

(Stadtdirektor/in)

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 1000

