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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den ..... Stadtdirektor — Bürgermeisterin

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 Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 ..... Stadtdirektor

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den ..... Stadtdirektor

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den ..... Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den ..... Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Esens ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Esens, den ..... Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den ..... Stadtdirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den ..... STADT ESENS
Der Stadtdirektor

Örtliche Bauvorschriften

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- und Verblendmauerwerk oder als geputzte Fläche zu errichten. Zulässig sind die Farbtöne der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2004 (Feinorange), 2008 (Hellorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun) für das Sicht- und Verblendmauerwerk, für die geputzten Flächen weiß. Eine ergänzende Verwendung von Putzflächen, Holz, Wer- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

2. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.

3. Einfriedung

An Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

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 7.dxf	28.06.2017
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SOE — Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Touristisches Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH ≦ 3,0 m, GH ≦ 9,5m, (GH) = 3,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, , GH= Gebäudehöhe, (GH) = Gebäudehöhe zwingend)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- FD — Flachdach, maximale Dachneigung 5 Grad
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
- St — Zweckbestimmung: Stellpllätze
- Ga — Zweckbestimmung: Garagen
- GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Deichschutzzone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete für die Erholung SO_{E1} bis SO_{E6} „Ferienhausgebiet" gem. 10 BauNVO

1.1 Die Sondergebiete für die Erholung dienen der Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1 Ferienwohnungen, Ferienhäuser

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

1.1.3 Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen

Sonstige Sondergebiete SO_1 bis SO_7 „Touristisches Wohngebiet" gem. 11 BauNVO

1.2. Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften sowie dem Wohnen. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1 Ferienhäuser und Ferienwohnungen

1.2.2 Wohnungen

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.2 Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche

1.2.3 Räume für freie und der Gesundheit dienenden Berufe

1.2.4 Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 In dem Sondergebiet SO_{E4} ist ein Staffelgeschoss zulässig, jedoch kein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO (SG1).

2.2 In dem Sondergebiet SO_{E5} darf die Grundfläche des oberen Geschosses einen Anteil von 75 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten (SG2).

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

3.1 Im den Sondergebieten SO und SO_E werden die maximale Gebäudehöhen (GH) oder Traufhöhen festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe, Traufhöhe und OKFF ist der höchste Punkt der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Haupterschließung des Baugrundstücks maßgebend. Bei Baugrundstücken, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und bei hängigen Baugrundstücken (= 0,35 m Höhendifferenz) setzt die Bauaufsichtsbehörde gem. § 16 Abs. 2 NbauO die Geländeoberfläche fest. Die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche ist für diese Baugrundstücke der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe, die Firsthöhe und Oberkante Fertigfußboden.

Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) bildet, sofern nicht anders festgesetzt, der oberste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in der Fassadenmitte. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen werden nicht mitgerechnet und dürfen die Gebäudehöhen um max. 0,50 m überschreiten.

Den oberen Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) bildet der Schnittpunkt zwischen Außenfläche und Dachhaut.

3.2 Im Sondergebiet SO_1 wird eine zwingende Gebäudehöhe (GH) von 3,50 m festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist eine Attika incl. einer bindend 0,40 m hohen Blende mit einer waagerecht umlaufenden Oberkante, hinter der sich eine Flachdachfläche oder eine flach geneigte Dachfläche (Abklebung, Metalleindeckung, Gründach o.ä.) verbirgt. Die Oberkanten von untergeordneten Bauteilen wie Lichtkuppeln, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die v.g. Gebäudehöhen um max. 0,50 m überschreiten.

3.3. Im Sondergebiet SO_2 wird die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 3,60 m festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist eine Attika incl. einer bindend 40 cm hohen Blende mit einer waagerecht umlaufenden Oberkante, hinter der sich eine Flachdachfläche oder eine flach geneigte Dachfläche (Abklebung, Metalleindeckung, Gründach o.ä.) verbirgt. Die Oberkanten von untergeordneten Bauteilen wie Lichtkuppeln, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die v.g. Gebäudehöhen um max. 0,50 m überschreiten.

3.4 Bei allen Sondergebieten SO und SO_E darf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF, Sockelhöhe), gemessen in der Fassadenmitte, höchstens 0,30 m betragen.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 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 oder Baulinie sind sie jedoch unzulässig.

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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5.1 In den Sondergebieten SO_1, SO_2 SO_4 und SO_5 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Die Festsetzung bezieht sich bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auf die Doppelhaushälfte und das einzelne Reihenhaus.

6. Baulinien gemäß § 23 BauNVO

6.1 Im Bereich des SO_1-Bereichs, der Reihenhausbebauung, wird straßenseitig eine Baulinie in einem Abstand von 30 cm von den ursprünglichen vorderen Gebäudekanten festgesetzt, bereits vorhandene Vorbauten genießen Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig entstanden sind. Mit dieser Festsetzung haben die Eigentümer die Möglichkeit, eine Fassadenverkleidung oder Vorsatzschale anzubringen (z.B. zur Wärmedammung). Der Abstand von 30 cm gilt auch für seitliche Fassaden bei Reihenendhäusern.

7. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b

7.1 Die auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzten.

7.2 Bei erforderlichen Nachpflanzungen in größerem Umfang sind nur die nachfolgenden Gehölze zu verwenden: Hundsrose, Weißdorn, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder und Vogelbeere. Es sind zwei Reihen anzulegen. Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Sträucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumschulqualität zu pflanzen.

8. Bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

8.1 Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

9. Inkrafttreten der Änderung gemäß § 10 BauGB

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

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber unverzüglich zu informieren.

2. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3. Deichschutzzone

Jede Benutzung des Deiches ist gemäß § 14 NDG außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.

Anlagen jeder Art dürfen gemäß § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

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.

Nachrichtliche Übernahmen

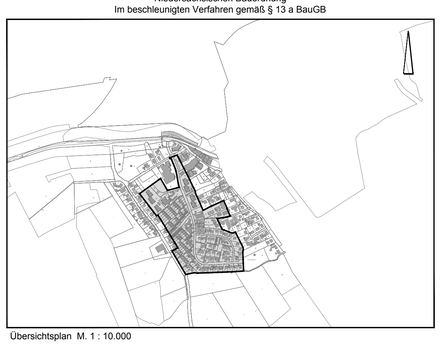
1. Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal zulässige Traufhöhe von 20,00 m im Schutzgebiet der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

Stadt Esens
Landkreis Wittmund

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
"Taddigshörn"

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



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Oktober 2017 — ERNEUTER ENTWURF — M. 1 : 1.000

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