

Verfahrensvermerke

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Esens diesen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung mit der Bezeichnung "Hayungshauser Weg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den
Siegel
.....
Die Bürgermeisterin

2. Planunterlage
Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung 2017“
LGLN
Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen
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 XX.XX.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
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Wittmund

Siegel
.....
(Unterschrift)

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1 - 5. Änderung "Hayungshauser Weg" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden
.....
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am XX.XX.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung "Hayungshauser Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esens, den
Siegel
.....
Die Bürgermeisterin

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den
Siegel
.....
Die Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Esens hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Esens, den
Siegel
.....
Die Bürgermeisterin

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung "Hayungshauser Weg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtswirksam geworden.

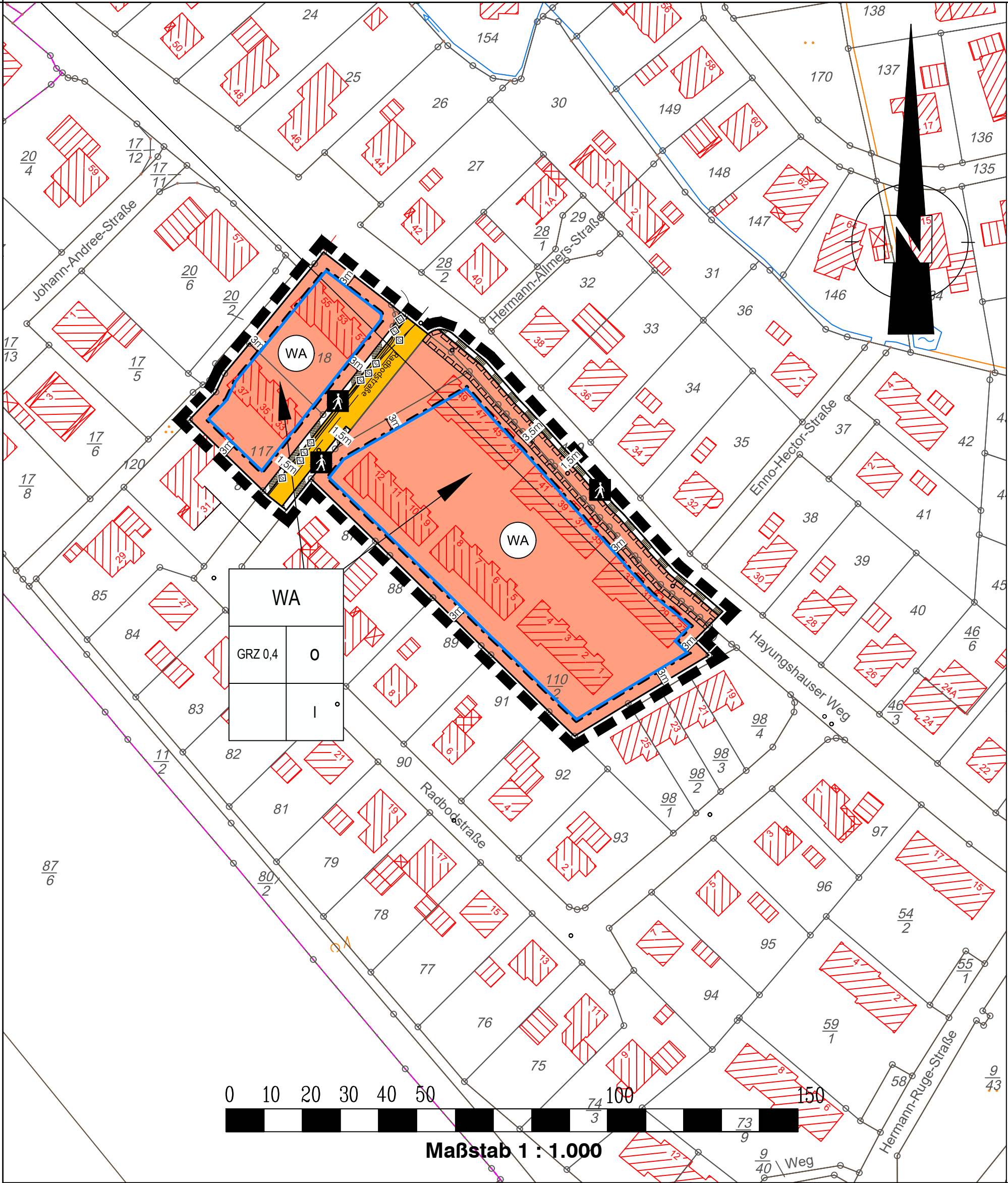
Esens, den
Siegel
.....
Die Bürgermeisterin

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung "Hayungshauser Weg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Esens, den
Siegel
.....
Die Bürgermeisterin

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung "Hayungshauser Weg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Esens, den
Siegel
.....
Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze
O offene Bauweise

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
hier: Fußweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zugunsten der Stadt Esens, zu belastende Flächen

Zeichnerischer Hinweis

unterirdische Hauptversorgungsleitung
hier: Elektrizität (E) und Gas (G)

Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Zulässigkeit von Ferienwohnungen**
Innerhalb des Plangebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des §13a BauNVO zulässig. Für Ferienwohnungen darf höchstens 15% der zulässigen Grundfläche in Anspruch genommen werden.
- Höhe baulicher Anlagen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet wird eine Firsthöhe von max. 9 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen des Erdgeschossfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt), jeweils in Fassadenmitte.
- Zu- und Abfahrten**
Für die Zu- und Abfahrten am Hayungshauser Weg wird eine max. zulässige Breite von 6 m je Zufahrt festgesetzt. Die zulässige Gesamtbreite der Zu- und Anfahrten von 24 m darf nicht überschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
Es sind nur geneigte Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) mit einer Dachneigung von mindestens 22° und höchstens 50° zulässig.
- Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.
Ferner ist bei begrünten Dachflächen eine Dachneigung von weniger als 22° zulässig.
- Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen über 22° Dachneigung sind mit Dachziegeln (keine Glasuren) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118), Reet oder als begrünte Dächer auszuführen. Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,
 - wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss
 - wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.
- Außenwände der Gebäude**
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,
 - wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll
 - wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken zulässig. Sie dürfen maximal eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße erreichen.

Hinweise

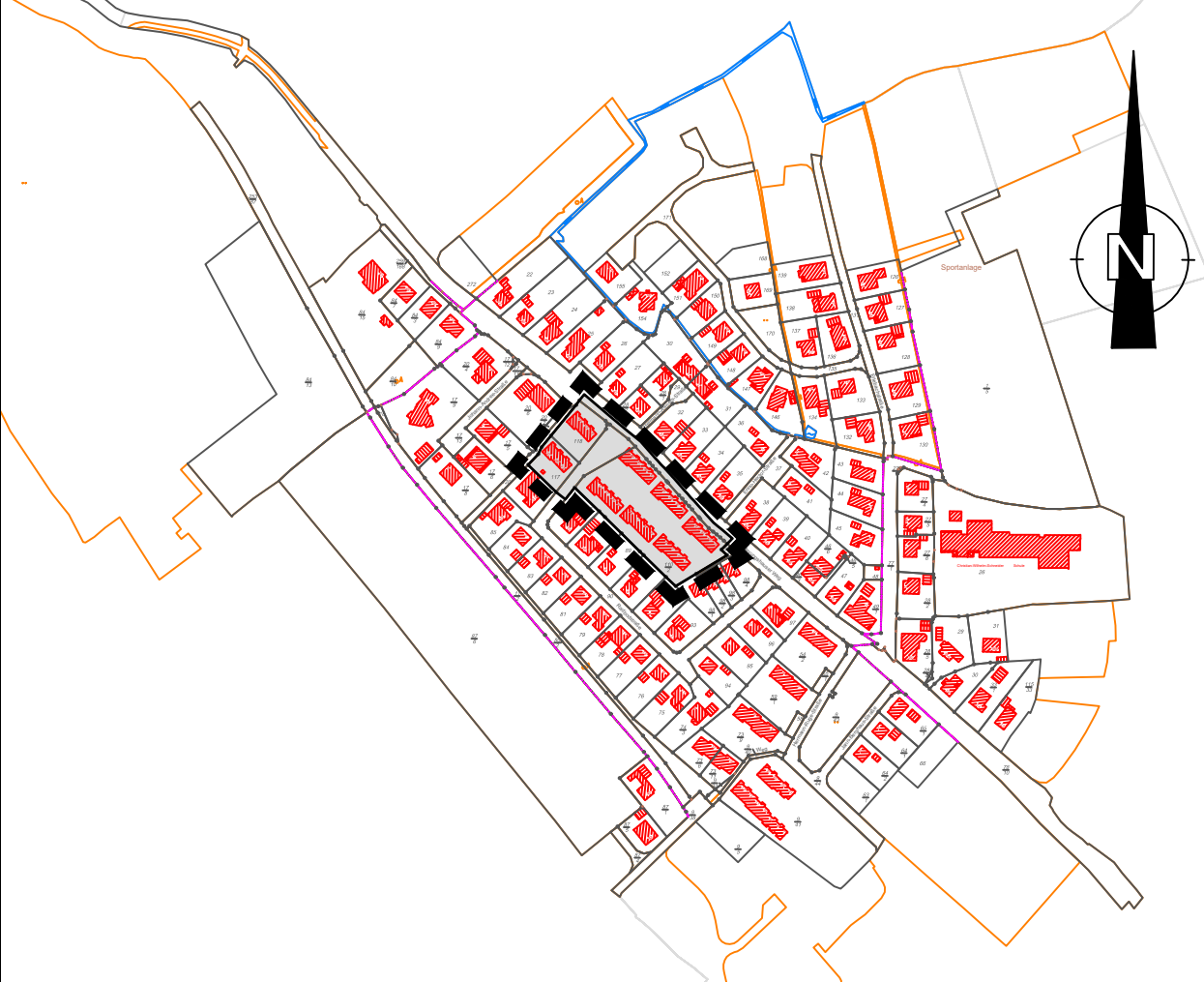
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.
- Sichtfelder**
Gem. § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.
- Lage der Versorgungsleitungen**
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaubauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Technische Regelwerke**
Die bei der Bebauungsplanaufstellung verwendeten technischen Regelwerke (DIN und RAL) können bei der Stadt Esens (Bauamt) eingesehen werden.
- Andere Bebauungspläne**
Mit der Rechtswirksamkeit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 tritt der überdeckte Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 einschl. der 1. Änderung außer Kraft.

Stadt Esens



Bebauungsplan Nr. 1

5. Änderung "Hayungshauser Weg"
mit Örtlichen Bauvorschriften
gem. §13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung



Maßstab:	1:1000	Datum	Name
Gez.:		07.08.2017	M. de Vries
Bearbeitet:			

we in ert
planungs büro

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29