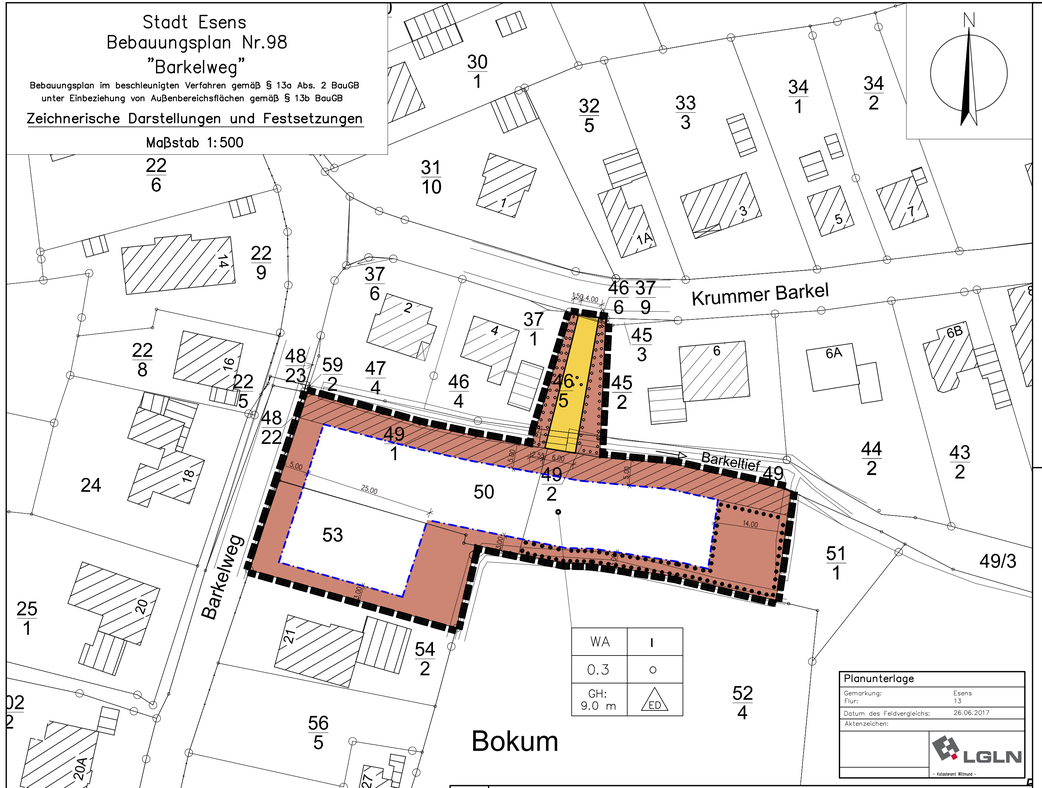
Stadt Esens
Bebauungsplan Nr.98
"Barkelweg"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

Maßstab 1:500



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0.3 — Grundflächenzahl

GH: 9.0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

ED — nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Baumallee mit 8 Bäumen

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

Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Räumuferzone

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

2.1 Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser wird auf max. 9,00 m festgesetzt.

2.2 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,40 m nicht überschreiten.

2.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

3.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen einschließlich Carports nicht zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen der Grundstücke,

Räumuferzone

5.1 Räumuferzone in einer Breite von 5,0 m, gemessen von der südlichen Böschungsoberkante des Gewässers III. Ordnung, dem sog. "Barkeltief". Dieser Bereich ist von jeglichen Anlagen, die das Befahren mit Maschinen zwecks Gewässerunterhaltung stören oder behindern könnten freizuhalten wie z.B. Gebäude jegliche Art, Komposter, Kläranlagen, Brunnen, Zäune, Masten, Bäume, Hecken usw. , Die Anlage von Wegen und Plätzen ist nur zulässig, sofern das Befahren mit technischen Räumgeräten zur Gewässerunterhaltung ungehindert möglich bleibt.

Hinweise

1. **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 geändert

2. **Oberflächenentwässerung**

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

3. **Altstandorte/Altablagerungen**

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. **Bodenschutz**

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Bau- und Bodendenkmale**

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBI S. 517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

6. **Kampfmittel**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen.

7. **Planüberdeckung**

Die Flurstücke 50 (westlicher Teil) und 53 liegen innerhalb der Innenbereichssatzung "Barkelweg" der Stadt Esens. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 "Barkelweg" tritt der durch den Bebauungsplan überdeckte Teil der Innenbereichssatzung außer Kraft.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens den Bebauungsplan Nr. 98 "Barkelweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

..... (Stadtdirektor Hinrichs) (Siegel) ..... (Bürgermeisterin Emken)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Barkelweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, den ..... (Stadtdirektor Hinrichs)

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am ..... in der Tageszeitung und per Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Über den Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes wurde vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung gegeben.

Esens, den ..... (Stadtdirektor Hinrichs)

Öffentliche Auslegung
Der Rat 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 / § 4 Abs. 3 Satz 1. erster Halbsatz BauGB i.v.m. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben am _____ bis _____ ausgelegen.

Esens, den ..... (Stadtdirektor Hinrichs)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauuungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den ..... (Stadtdirektor Hinrichs)

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Esens, den ..... (Stadtdirektor Hinrichs)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Esens, den ..... (Stadtdirektor Hinrichs)

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 :5000 (AK 5)
Maßstab 1:5000

Topographische Karte 1:25000 (TK 25)
Maßstab 1:25000

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:500

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

© 2017 LGLN

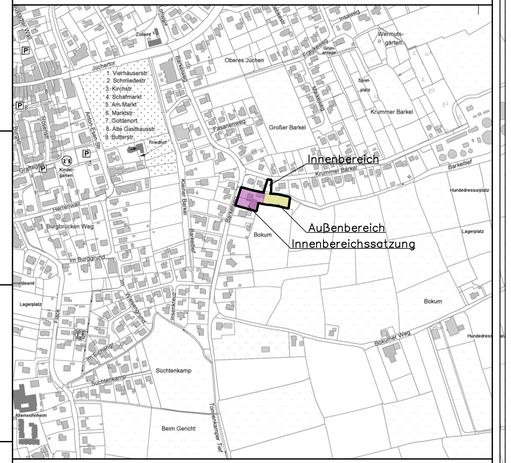
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

- Katasteramt Wittmund -

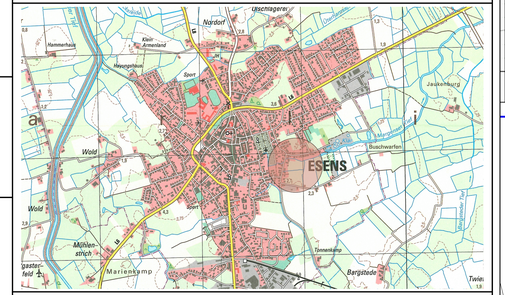
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wittmund, den..... .....
Katasteramt Wittmund (Unterschrift)

Übersicht 1:5000



Topographische Karte 1:25000



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

..... DATUM

..... UNTERSCHRIFT

Ubben · Ihnken · Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4 26409 Wittmund
Tel. 04974 9291-0 Fax 04974 9291-90
www.uiu-esens.de
Helgolandmolle 31A 26409 Wittmund
Tel. 04462 208207
mail@uiu-esens.de

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 13b BAUGB

Gemeinde: Esens

Stand: 10.04.2018

☒ NEUAUFSTELLUNG ☐ ERGÄNZUNG
☐ 1. ÄNDERUNG ☐ VEREINF. ÄND.

ORTSTEIL: Stadt Esens

BEZEICHNUNG: Nr. 98 "Barkelweg"