

**Stadt Esens
Landkreis Wittmund**

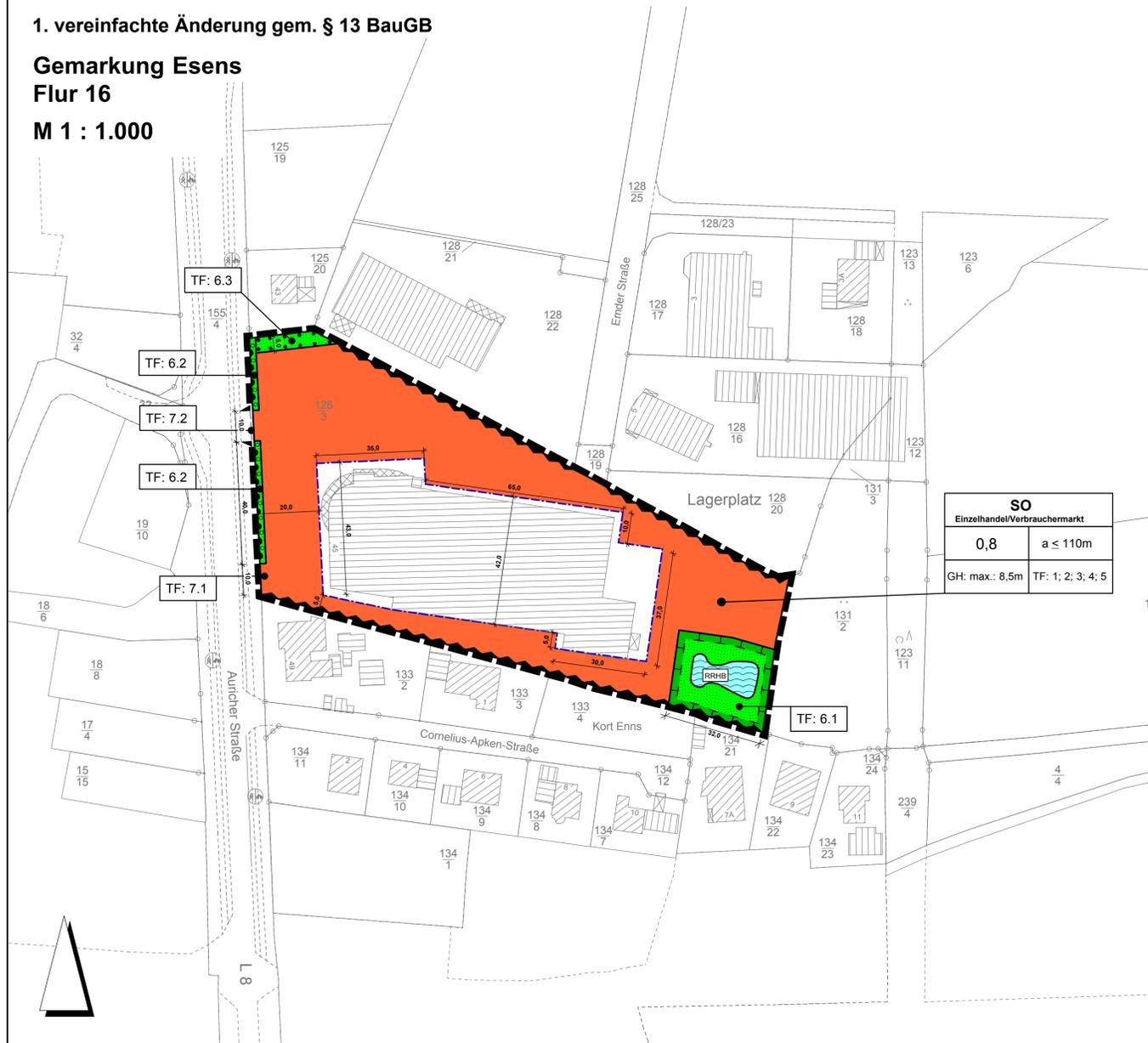
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77
"Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße"**

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

**Gemarkung Esens
Flur 16**

M 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
 - Gesamtverkaufsfläche**
Im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.900 m², inklusive der Mall, der Konzessionsflächen und der Flächen für Dienstleistungen zulässig.
 - Verkaufsflächen und Sortimente**
Im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt sind im Einzelnen zulässig:
 - Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 2.530 m² inklusive Mall und Windfang. Die zulässige Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel bzw. die aufgeführten zentrenrelevante Sortimente (Spielwaren, Schreibwaren, Haushaltswaren/GPK, Bekleidung und Elektrowaren) innerhalb des Verbrauchermarktes wird je zulässigem Sortiment auf maximal 10 % der für den Verbrauchermarkt festgesetzten Verkaufsfläche, also auf max. 250 m² je Sortiment, beschränkt. Insgesamt wird die Verkaufsfläche für die o.g. zentrenrelevanten Sortimente (Non-Food-Artikel) auf 800 m² begrenzt.
 - Konzessionäre (Blumen, Bäcker, Loto/Toto/Tabak) im Bereich der Vorkassenzone bzw. der Mall mit insgesamt 200 m² Verkaufsfläche incl. der Freiverkaufsflächen. Zusätzlich wird die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb/Sortiment auf 100 m² beschränkt.
 - Dienstleistungsbetriebe wie Friseur, Bank und Gastronomie inklusive Freisitzbereich für den Backshop mit einer Fläche von max. 170 m².
 - Nebenanlagen und ergänzende Nutzungen zu den Hauptnutzungen gem. Ziff. 1.2**
Für den Betrieb und den Unterhalt der Einzelhandelseinrichtungen sind im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel/Verbrauchermarkt zulässig:
 - Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
 - Nebenanlagen für die Anlieferung (Rampen) und Entsorgung (Müllcontainer)
 - Ein offenes Leergutlager
 - Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen
 - Bis zu zwei Wohnungen für Betriebsleiter und Personal
 - Werbeanlagen für die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen
 - ein Standort für einen Verkaufswagen, Kunden- und Personalparkplätze sowie Zu-/Abfahrten dürfen hiervon nicht belegt oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden.
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO wird für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche das Flurstück Nr. 126/3 mit einer Fläche von 12.272 m² zu Grunde gelegt; d.h. die als private Grünflächen festgesetzten Flächen werden in die Ermittlung einbezogen. Überschreitungen durch versiegelte Freiflächen kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien begegnet werden.
- Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO**
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. unterem Bezugspunkt.
Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (Werbeträger, Antennen, Kühl- und Lüftungsanlagen) können zugelassen werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 13 BauNVO**
Im Sondergebiet sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Überdachungen um bis zu 1,50 m zulässig. Nebenanlagen (Fahrradständer, Unterstellmöglichkeiten für Müllcontainer, offenes Leergutlager), Werbeträger und ein Verkaufswagen gem. TF 1.3 sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 110,00 m zulässig.
- Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/RRHB**
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist das vorhandene Regenrückhaltebecken dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche sind als naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln und zu unterhalten, so dass das Rückhaltebecken für Unterhaltungsfahrzeuge der Stadt zugänglich ist.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
In den beiden festgesetzten privaten Grünflächen sind jeweils zwei heimische Laubbäume (Stieleiche, Bergahorn oder Linden) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freihaltung der Sichtfelder in den Ein-/Ausfahrtbereichen ist entsprechend zu berücksichtigen.
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Die in der Fläche vorhandenen Vegetationsbestände Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind ggfs. durch entsprechende Arten zu ersetzen.
- Ein-/Ausfahrt**
 - Bereich für Einfahrt**
Der gekennzeichnete Bereich darf nur als Einfahrt zum Sondergebiet genutzt werden. Die Nutzung als Ausfahrt ist für alle motorisierten Verkehrsteilnehmer untersagt.
 - Bereich für Ausfahrt**
Der gekennzeichnete Bereich darf nur als Ausfahrt vom Sondergebiet genutzt werden. Die Nutzung als Zufahrt zum Sondergebiet ist für alle motorisierten Verkehrsteilnehmer untersagt.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT ESSENS DIE ERSTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN GEÄNDERTEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESSENS, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ STADTDIREKTOR (HINRICHS) _____

(SIEGEL)

<p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT ESSENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.09.2017 DIE DURCHFÜHRUNG DER 1. ÄNDERUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" UND BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.09.2016 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.</p> <p>ESSENS, DEN _____</p> <p>STADTDIREKTOR (HINRICHS) _____</p> <p>2. PLANUNTERLAGE KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1000</p> <p>QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG 9 2018</p> <p>3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG: OLDENBURG, DEN 24.09.2018 Plan team WSW GmbH & Co. KG Donnerschwer Str. 50 - 20153 Oldenburg Tel.: 0441-361363-0 Fax: 0441-361363-63</p> <p>VORENTWURF: 02.10.2017 ENTWURF: 20.10.2018 SATZUNG: 24.09.2018</p> <p>PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER</p>	<p>NOCH: VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT ESSENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.09.2017 DEN ENTWURF ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 24.09.2018 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>ESSENS, DEN _____</p> <p>STADTDIREKTOR (HINRICHS) _____</p> <p>5. SATZUNGSBESCHLUSS DER RAT DER STADT ESSENS HAT DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 24.09.2018 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>ESSENS, DEN _____</p> <p>STADTDIREKTOR (HINRICHS) _____</p> <p>6. INKRAFTTRETEN DER BESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" - 1. ÄNDERUNG - IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.</p> <p>ESSENS, DEN _____</p> <p>STADTDIREKTOR _____</p> <p>7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER VORVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.</p> <p>ESSENS, DEN _____</p> <p>STADTDIREKTOR _____</p>
--	---

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

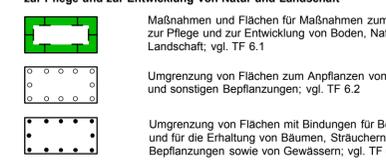
I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb- Verbrauchermarkt; vgl. TF 1
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl; vgl. TF 2
GH max. 8,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt BP; vgl. TF 3
- Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise; vgl. TF 5
Baugrenze; vgl. TF 4
- Verkehrsflächen**
Ein-/Ausfahrtbereich; vgl. TF 7.1 und TF 7.2
Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt
- Grünflächen**
Grünfläche
Zweckbestimmung:
P privat

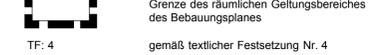
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8. Sonstige Planzeichen



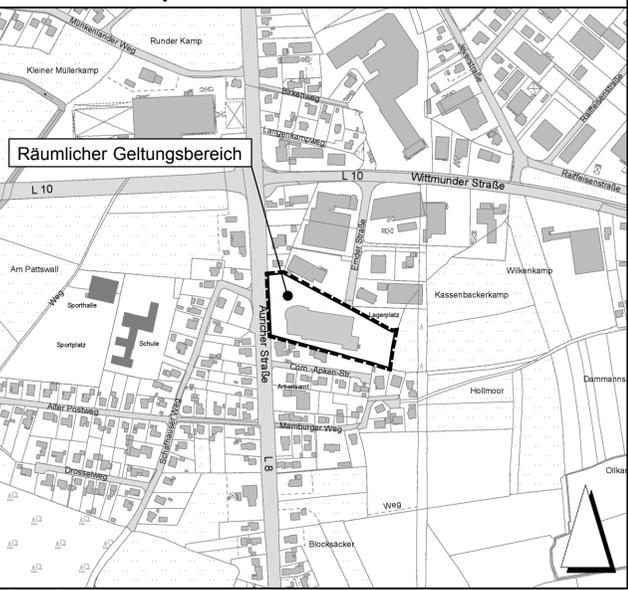
II. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB



Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhen geschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str.15 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.
- Altablagerungen**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Wittmund) zu melden.
- Wallhecken**
Die nachrichtlich übernommenen Wallhecken sind gem. § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechtes, Artikel 1 "Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz" (NAGBNatSchG) geschützt. Durchbrüche und Beseitigung erfordern eine Ausnahme genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund. Der Verlust ist entsprechend zu kompensieren.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 1 BauGB)**
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit, welche vom Rat als Satzung beschlossen wird. Weitere Details zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens regelt der Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss durch die Gremien der Stadt zu beschließen ist.
- Hinweis auf schalltechnische Berechnungen**
Die der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügte Anlage Nr. 2 ist im Zuge der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Übersichtsplan 1 : 5.000



**Stadt Esens
Landkreis Wittmund**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77
"Sondergebiet Verbrauchermarkt
Auricher Straße/Emder Straße"**

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

M. 1 : 1.000