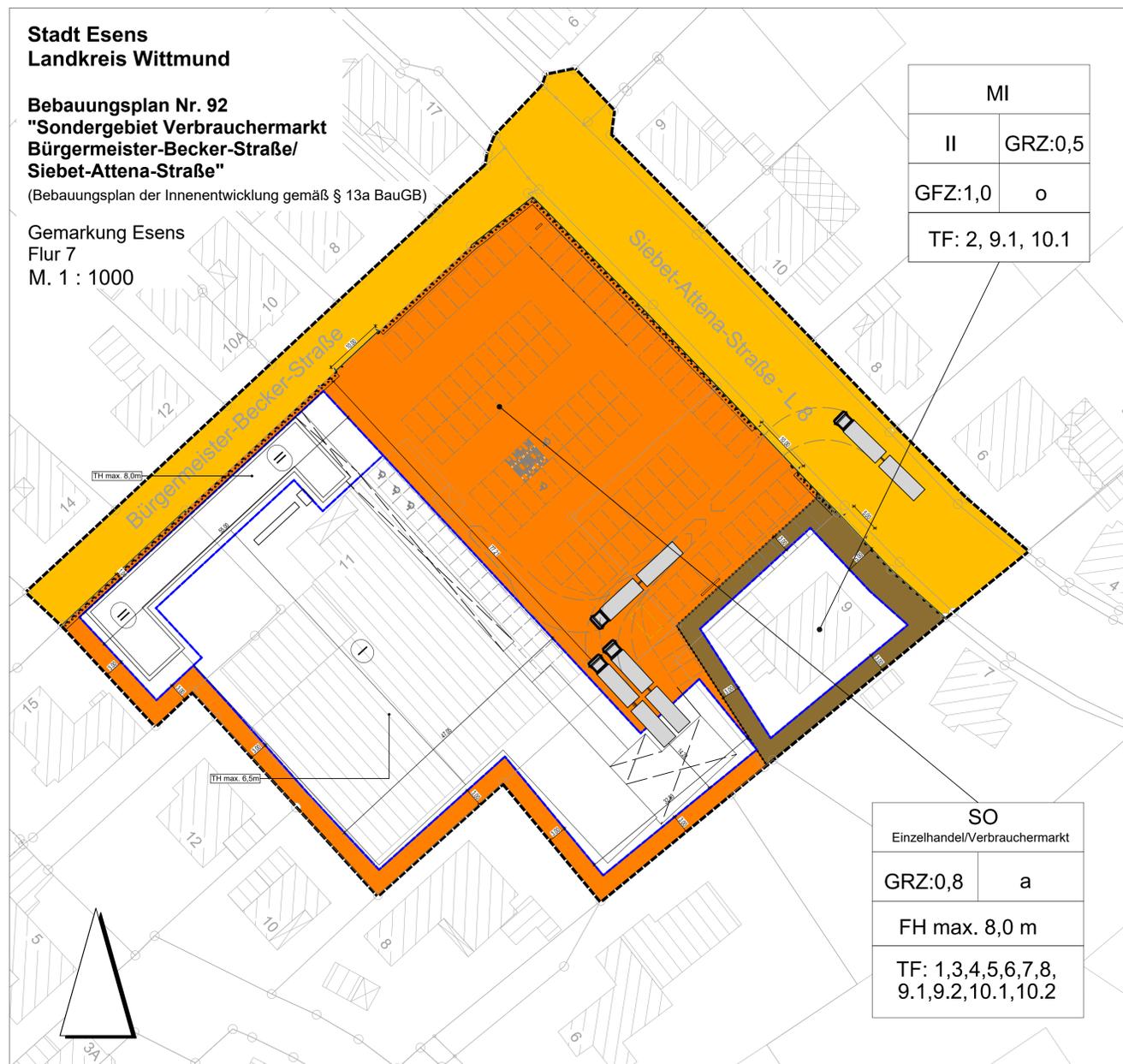


**Stadt Esens
Landkreis Wittmund**

**Bebauungsplan Nr. 92
"Sondergebiet Verbrauchermarkt
Bürgermeister-Becker-Straße/
Siebet-Attena-Straße"**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemarkung Esens
Flur 7
M. 1 : 1000



MI	
II	GRZ:0,5
GFZ:1,0	o
TF: 2, 9.1, 10.1	

SO	
Einzelhandel/Verbrauchermarkt	
GRZ:0,8	a
FH max. 8,0 m	
TF: 1,3,4,5,6,7,8, 9.1,9.2,10.1,10.2	

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel/Verbrauchermarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt mit den Flurstücken 22/37, 22/52, 22/23 und 22/30 in der Flur 7 mit einer Fläche von 7.807 m² Größe sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche (VKF)
- ein Blumenshop mit 90 m² Verkaufsfläche (VKF)
- ein Backshop mit Cafe von max. 70 m² Verkaufsfläche (VKF) (inklusive Tresenbereich und Sitzbereich, aber ohne Außensitzbereich)
- die erforderlichen PKW-Stellplätze für Kunden und Personal
- eine Anlieferungszone
- Nebenanlagen für den Verbrauchermarkt sowie die Läden (z.B. Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen)

2. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und unter 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig.

3. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen im SO darf 8,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gelten Werte zwischen 6,5 m und 8,0 m. Für die Höhen gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Bürgermeister-Becker-Straße und dem jeweils höchsten Punkt des Daches bzw. der Traufe (oberer Bezugspunkt). Die Überschreitung dieser Höhen um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Bauteile (Kühl- und Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung) ist zulässig.

4. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0,8 darf ausnahmsweise durch Nebenanlagen wie Parkplätze und Anlieferungs-zonen auf bis zu 0,9 überschritten werden. Im Sinne einer Reduzierung der versiegelten Grundfläche sind bei der Neuanlage von Kundenparkplätzen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

5. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 Metern zulässig.

6. Nebenanlagen bzw. Werbeanlagen gem. § 14 BauNVO

Werbeanlagen als Nebenanlagen sowie sonstige Nebenanlagen zu den Hauptnutzungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

7. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

8. Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Anlieferung

Im gesamten Sondergebiet wird die Anlieferung werktags auf den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr beschränkt. Sonntags wird die Anlieferung für den Backshop auf die Zeit 7.00 -14.00 Uhr beschränkt. Die Anlieferungszone für den Markt ist entsprechend einzuhausen. Der detaillierte Nachweis zur Einhaltung der Immissions-grenzwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu liefern.

8.2 Öffnungszeiten

Die Markttöffnungszeiten im Sondergebiet werden werktags auf den Zeitraum von 7.00 - 21.00 Uhr und sonntags von 8.00 - 14.00 Uhr beschränkt.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen

9.1 Anpflanzflächen gem. § 25 a BauGB

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine Strauchhecke (Hainbuche oder Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzware sind Sträucher oder Heister mit 1,0 m - 1,5 m Höhe zu verwenden. Im Bereich der Ein-/Ausfahrten dürfen die Hecken eine maximale Höhe von 0,8 m über dem Gelände erreichen.

9.2 Begrünung von Stellplätzen

Im Sondergebiet sind je 15 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzbeete müssen die Größe von 2,0 m x 2,0 m aufweisen. Die erforderlichen Bäume können auch innerhalb der randlichen Hecke gem. TF 9.1 oder aber in den Abstandsflächen gepflanzt werden. Als Arten sind zu verwenden: Stieleiche, Rotdorn, Eberesche oder Ahorn.

10. Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

10.1 In den gekennzeichneten Bereichen zur Bürgermeister-Becker-Straße und zur Siebet-Attena-Straße ist jeweils die Anlage einer Ein- bzw. Ausfahrt für den Kfz-Verkehr zulässig.

10.2 Zu-/Abfahrten für den Schwerlastverkehr (Anlieferung) sind ausschließlich über die Siebet-Attena-Straße zulässig

Präambel

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT ESSENS DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN GEÄNDERTEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FEST-SETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESENS, DEN2019

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

BÜRGERMEISTERIN

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ESSENS HAT IN SEINER SITZUNG AM2019 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM2019 ÖRTLICH BEKANNTMACHT WERDEN.

ESENS, DEN2019

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1 : 1000
QUELLE: AURZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2016

DER PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTLICH BESTIMMTEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM2019 HINZUSÄTZLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ERNEUERTE.

WITTMUND, DEN2019

KATASTERAMT WITTMUND

(UNTERSCHRIFT)

SIEGEL

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

BOCKHORN, DEN2019

HWPPlan STADTPLANUNG
LEHRGANG 30 2000 UHLEN
DABO 70 000, WABE 1100 000 000

ENTWURF: 20.11.2018
SATZUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER
TECHN. MITARBEIT:
pSH Projektplanung GmbH
Hermann-Löns-Str. 33d, 26160 Bad Zwischenahn
Tel. 44 03 - 624 103 F. 44 03 - 624 104
E-Mail: info@projektplanung.de

ESENS, DEN2019

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

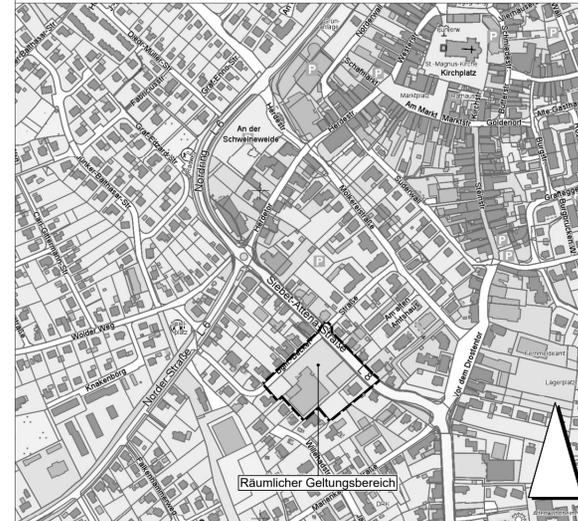
7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" SIND DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WERDEN.

ESENS, DEN2019

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

Übersichtsplan 1 : 5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- SO** Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt (vgl. TF 1) (§11 Abs. 3 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§6 BauNVO); (vgl. TF 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

- II** maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen
- GRZ: 0,8 Grundflächenzahl (vgl. TF 4)
- GFZ: 1,0 Geschossflächenzahl
- TH: 6,5/8,0 m maximal zulässige Traufhöhe (vgl. TF 3)
- FH: 8,0 m maximal zulässige Firsthöhe (vgl. TF 3)

3. Bauweise, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (vgl. TF 5)
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich (vgl. TF 10.1 + 10.2)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. TF 9.1)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- TF Textliche Festsetzungen

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-210) 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.

3. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zu melden.

4. Kampfmittelfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittelfunde vorgenommen wurde. Sollten bei geplanten Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel auftreten, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

5. Klimaschutz

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First-/Dachrichtung empfehlenswert.

**Stadt Esens
Landkreis Wittmund**

**Bebauungsplan Nr. 92
"Sondergebiet Verbrauchermarkt
Bürgermeister-Becker-Straße/
Siebet-Attena-Straße"**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

M. 1 : 1000
Stand: 20.11.2018