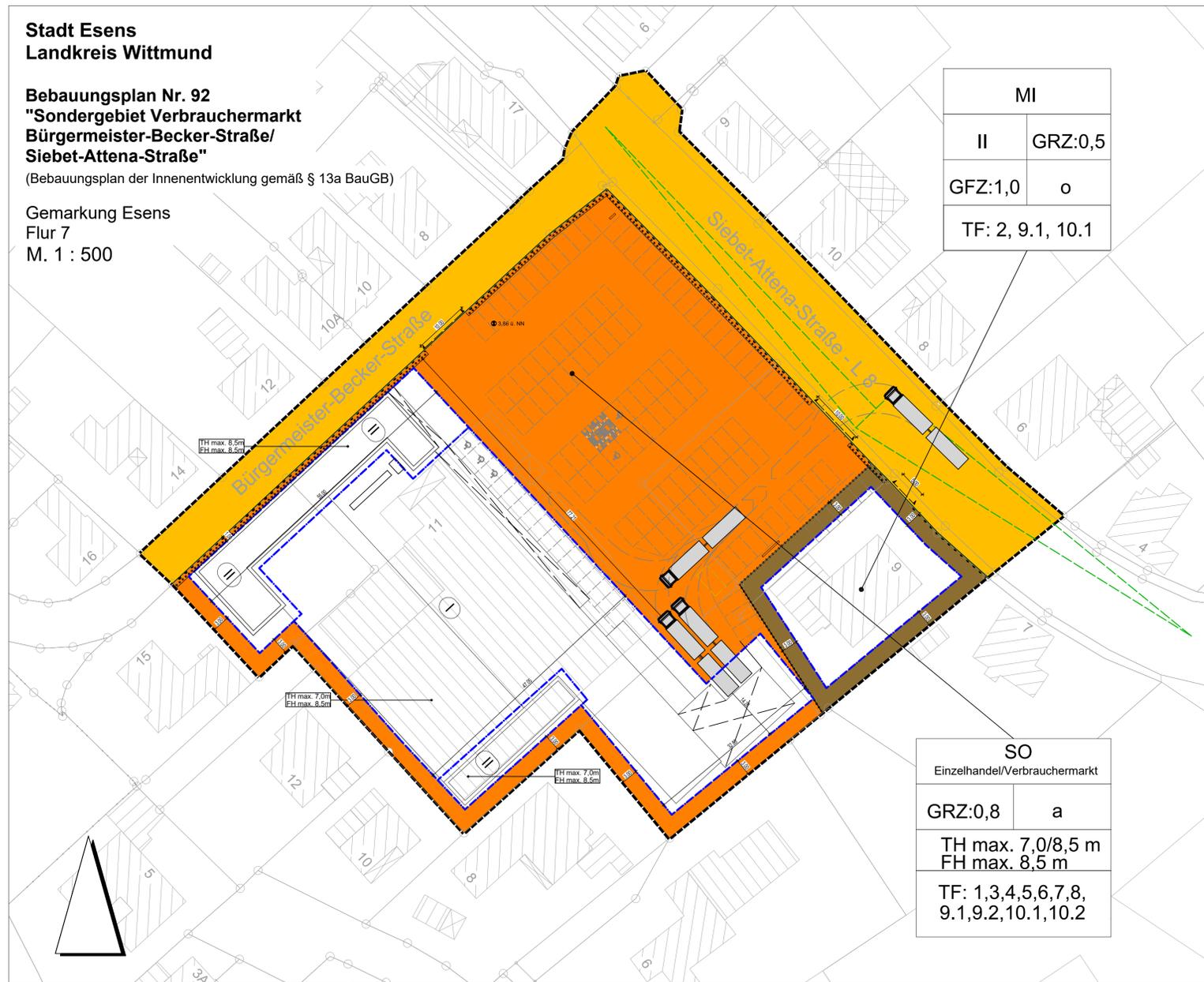


**Stadt Esens  
Landkreis Wittmund**

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

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemarkung Esens  
Flur 7  
M. 1 : 500



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

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

**Textliche Festsetzungen**

- 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 7.895 m<sup>2</sup> Größe sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:  
- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt bis zu 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)  
- ein Blumenshop mit 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)  
- ein Backshop mit Cafe von max. 80 m<sup>2</sup> 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)
- 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.
- Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO**  
Die Höhe baulicher Anlagen im SO darf 8,5 m über den festgesetzten unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Für die Traufhöhe gelten Werte von maximal 7,0 m bzw. 8,5 m über den festgesetzten unteren Bezugspunkt. Für die Höhenfestsetzungen gilt das Maß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt und den jeweils höchsten Punkt des Daches bzw. der Traufe (obere Bezugspunkte). Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die vermessene und festgesetzte Deckoberkante des Drosselbauwerks (3,86 ü NN). Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 2,0 m durch untergeordnete Bauteile (Kühl-/Lüftungsanlagen und Anlagen für die Energiegewinnung) ist zulässig.
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
Die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0,8 darf ausnahmsweise durch Nebenanlagen wie Parkplätze und Anlieferungszone auf bis zu 0,9 überschritten werden. Im Sinne einer Reduzierung der versiegelten Grundfläche sind bei der Neuanlage von Kundenparkplätzen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 Metern zulässig.
- Nebenanlagen bzw. Werbeanlagen gem. § 14 BauNVO**  
Werbeanlagen als Nebenanlagen sowie sonstige Nebenanlagen zu den Hauptnutzungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,0 Meter überschritten werden. Ausnahmsweise gilt diese Regelung auch für notwendige Fluchttreppen.
- Vorkkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im Sondergebiet wird die Anlieferung werktags auf den Zeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr beschränkt. Sonntags darf maximal ein Schwerlastkraftwagen im Zeitraum von 15.30 - 20.00 Uhr den Verbrauchermarkt im Bereich der Anlieferungszone beliefern. Der Backshop darf sonntags in der Zeit von 7.00 - 14.00 Uhr durch einen Lieferwagen beliefert werden. Die Anlieferung von Presseartikeln ist in den Nachtstunden ausschließlich im Bereich der Anlieferungszone durch Abgabe in einer eigens hierfür vorgesehenen Box erlaubt. Die An- und Abfahrt dieser Presse- Lieferfahrzeuge darf ausschliesslich über die Siebet-Attena-Straße erfolgen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Erhaltung von Bäumen**
- 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. Pflanzbeete müssen die Größe von 2,0 m x 2,0 m aufweisen. Die erforderlichen Bäume können auch innerhalb der randlichen Hecke gepflanzt werden. 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.
- Begrünung von Stellplätzen**  
Im Sondergebiet sind je 15 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete müssen die Größe von 2,0 m x 2,0 m aufweisen. Die erforderlichen Bäume können auch innerhalb der randlichen Hecke gepflanzt werden. Als Arten sind zu verwenden: Steleiche, Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Hainbuche und Ulme.
- 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.

**Hinweise**

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 28121 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagerungen**  
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zu melden.
- Kampfmittelfunde**  
Im Zuge der aktuell durchgeführten Bauleitplanung wurde auf Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungs-dienstes eine Luftbildauswertung veranlasst. Sofern die Ergebnisse hierzu bis zum Satzungsbeschluss nicht vorliegen sollten, ist der Bauherr verpflichtet vor Baubeginn entsprechende Sondierungen auf seine Kosten zu veranlassen.
- Klimaschutz**  
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäude-stellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First-/Dachrichtung empfehlenswert.

**Präambel**

AUFGABEN DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT ESENS 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, DEN .....2019

STADTDIREKTOR (HINRICHS) BÜRGERMEISTERIN (SIEGEL)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ESENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.12.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" BESCHLOSSEN. ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.01.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMHÄRTIGKEIT GEHT. ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (B-PLAN DER INNEN-ENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 11.02.2019 BIS 15.03.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGT.  
ESENS, DEN .....2019

2. PLANUNTERLAGE  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1 : 1000  
QUELLE: AUZUG AUS DEN GEODATISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2016  
LGLN  
LIEGENSCHAFTSKARTE  
KATASTER UND VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WIRD NUR ZUR VERSTÄNDLICHEN DARSTELLUNG DER ANLAGEN UND PLATZ-VERHÄLTNISSE NACH STAND VOM 11.02.2019 HINZUSCHICKT. DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ERWANDFRET.  
WITTMUND, DEN .....2019  
KATASTERAMT WITTMUND  
(UNTERSCHRIFT) SIEGEL  
3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:  
BOCKHORN, DEN .....2019  
HWP/Plan  
LIEGENSCHAFTSKARTE  
ENTWURF: 20.11.2018/03.12.2018  
SATZUNG: 17.05.2019  
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDORFINGER  
TECHN. MITARBEIT:  
p5H Projektplanung GmbH  
Hermann-Löns-Str. 32b, 26-660 Bad Zwischenahn  
Tel. 0493 - 524 103 / 0493 - 524 104  
E-Mail: info@projektplanung.de

**NOCH: VERFAHRENSVERMERKE**

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ESENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.12.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" BESCHLOSSEN. ZUGESTIMMT UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 28.01.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMHÄRTIGKEIT GEHT. ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (B-PLAN DER INNEN-ENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 11.02.2019 BIS 15.03.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB OFFENTLICH AUSGELEGT.  
ESENS, DEN .....2019

5. SATZUNGSBESCHLUSS  
DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 2019 ALS SATZUNG (§ 5 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
ESENS, DEN .....2019

6. INKRAFTTRETEN  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 11.02.2019 IM ANFANGSSTADIUM FÜR DEN LAND-KREIS WITTMUND NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" IST DAMIT AM 11.02.2019 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
ESENS, DEN .....2019

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 BEI ZUSÄTZLICHKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
ESENS, DEN .....2019

**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- SO** Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt (§11 Abs. 3 BauNVO); (vgl. TF 1)
- 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: 7,0/8,5 m** maximal zulässige Traufhöhe (vgl. TF 3)
- FH: 8,5 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)**

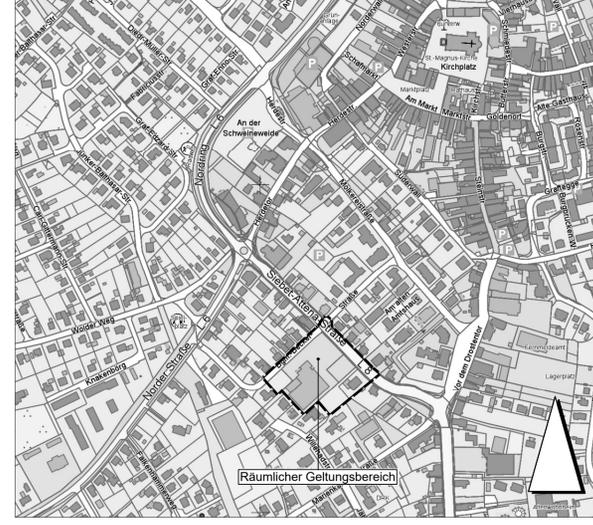
**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- TF** Textliche Festsetzungen
- Sichtdreiecke**
- Höhenbezugspunkt ü. NN**

**7. Planzeichen ohne normativen Charakter**

- geplantes Gebäude**
- geplante Stellplatzanlage**

**Übersichtsplan 1 : 5.000**



**Stadt Esens  
Landkreis Wittmund**

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

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)  
M. 1 : 500  
Stand: 17.05.2019