

Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 100 "Hartwarder Straße West"

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- SO** Sonstiges Sondergebiet "Pflegeeinrichtung"
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Anzahl der Vollgeschosse
- z.B. GH: max. 10 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeindebedarf
- Einrichtungen und Anlagen: Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Vereinsheim

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

6. Grünflächen

- Private Grünfläche

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

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO**
In dem Gewerbegebiet GEE sind nur die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie Garagen, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Bestandteil des Baugebietes.
- Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 3 gemäß § 4 BauNVO**
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ und die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Sonstiges Sondergebiet „Pflegeeinrichtung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer Pflegeeinrichtung. Es sind alle zugeordnete Gebäude und Nutzungen zulässig, zudem Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen.
- Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- Abweichende Bauweise a1 und a2 gemäß § 22 (4) BauNVO**
5.1 In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
5.2 In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
5.3 Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.
- Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
7.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttoflächeninhalt von mehr als 15 m² haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.
7.2 In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
7.3 Eine Vergärtnung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
7.4 Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten, die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und der Gemeindefläche**
1.1 Zulässig sind Sattel-, Walms- und Puttdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dachneigungen von Gauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 15° und dürfen höchstens 60° betragen.
1.2 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum Rest darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.
 - Dachneigungen in dem Sondergebiet SO Pflegeeinrichtung**
2.1 Es sind mindestens 45 % der Gesamtdachfläche (Draufsicht) eines Hauptgebäudes allseitig mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu errichten.
2.2 Für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO) sowie Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile können auch andere Dachneigungen gewählt werden.
- Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Sondergebiet, die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und die Gemeindefläche:
- Dachfarben**
3.1 Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachplanken zu erfolgen.
3.2 Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drenpelhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.
3.3 Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe sind.
3.4 Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.
3.5 Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Reetdach zulässig.
 - Außenwandflächen**
4.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verbundmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.
4.2 Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbreigster RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne.
4.3 Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.
4.4 Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffmischungen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.
 - Nebengebäude und Garagen**
Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen. Sie mindestens 1,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.
 - Einfriedungen und Gestaltung der Vorgartenebereiche**
6.1 An den Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
6.2 Die unbebauten Vorgartenebereiche der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und der Gemeindefläche, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
6.3 Im Sondergebiet SO Pflegeeinrichtung sind als Abgrenzung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche an den Grundstücksgrenzen Hecken mit einer Höhe von 1,00 m anzulegen. Es sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO**
Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

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, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Präambel

Aufgrund 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. 100 "Hartwarder Straße West" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor) (Siegel) Ermen (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGLN
Die Planunterlagen entsprechen 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) (Siegel)
- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Hartwarder Straße West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Stadt Esens, den _____
Hinrichs (Stadtdirektor)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Oldenburg, den 15.05.2020.
In Technologiepark Nr. 4
26122 Oldenburg
T: 0441 998 403-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Örtliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 "Hartwarder Straße West" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Stadt Esens, den _____
Hinrichs (Stadtdirektor)

5. Eingeschränkte Beteiligung
Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Stadt Esens, den _____
Hinrichs (Stadtdirektor)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan Nr. 100 "Hartwarder Straße West" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stadt Esens, den _____
Hinrichs (Stadtdirektor)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 100 "Hartwarder Straße West" ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.
Stadt Esens, den _____
Hinrichs (Stadtdirektor)

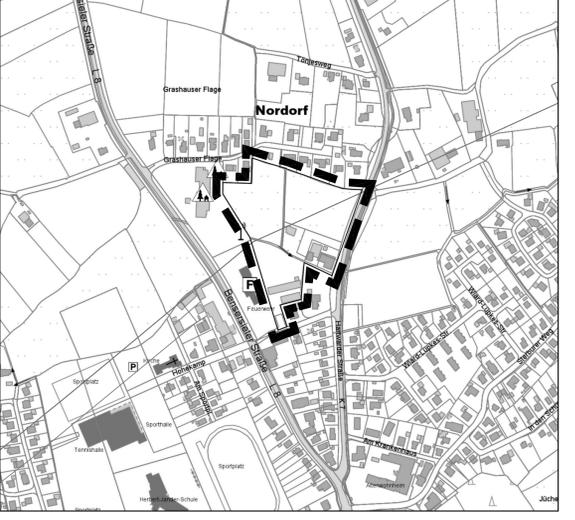
8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 100 "Hartwarder Straße West" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Stadt Esens, den _____
Hinrichs (Stadtdirektor)

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Esens, den _____
Stadt Esens
Der Stadtdirektor

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Esens

**Bebauungsplan Nr. 100
"Hartwarder Straße West"**

- Vorentwurf -

M. 1 : 1000