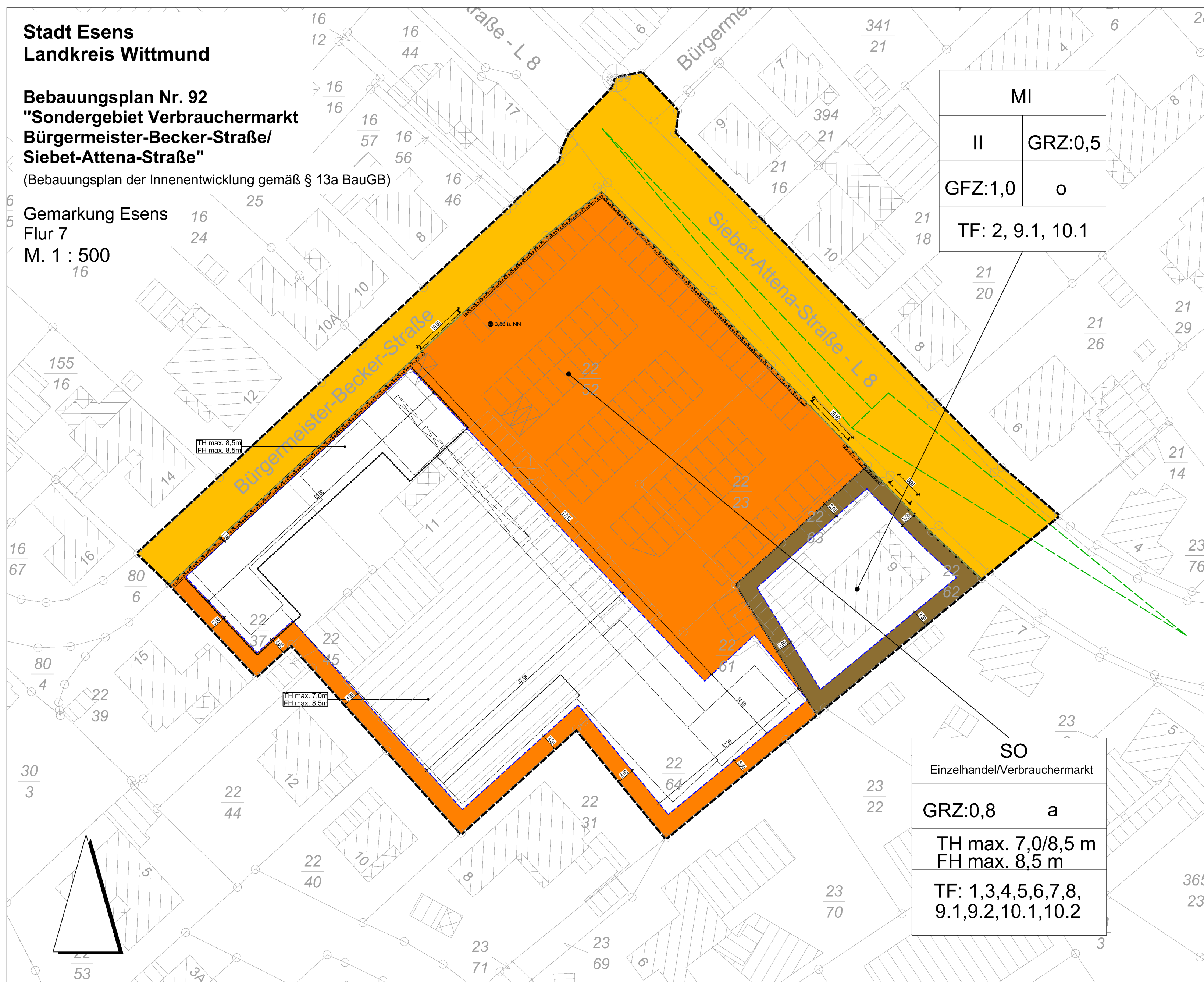


Stadt Esens
Landkreis Wittmund

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	

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 FH: 8,5 m	maximal zulässige Traufhöhe (vgl. TF 3) 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/unterschiedliche Traufhöhen

TF	Textliche Festsetzungen
△	Sichtdreiecke
⊙ 3,86 ü. NN	Höhenbezugspunkt ü. NN

7. Planzeichen ohne normativen Charakter

□ II	geplantes Gebäude
□	geplante Stellplatzanlage

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, 22/61 und 22/64 in der Flur 7 mit einer Fläche von 7.895 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. 80 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 8,5 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 Deckeloberkante 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.

4. 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.

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. Ausnahmsweise gilt diese Regelung auch für notwendige Fluchttreppen.

8. Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-missionsschutz-gesetzes (§ 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 Ablage in einer eigens hierfür vorgesehenen Box erlaubt. Die An- und Abfahrt dieser Presse- Lieferfahrzeuge darf ausschliesslich über die Siebet-Attena-Straße erfolgen.

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, Spitzahorn, schwedische Mehlbeere, Hainbuche und Ulme.

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.

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, 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, Offener 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 Denkmal-schutzbehörde 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

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Gem. Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 07.06.2019 wurden drei Verdachtsflächen festgestellt und hierzu weitergehende Sondierungen empfohlen. Diese wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

5. 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

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESTZBUCHES (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

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" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 1 ABS. 1 BAUGB AM 17.08.2019 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ESENS, DEN

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

2. PLANUNTERLAGE

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

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTLICH BEZEICHNETEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLEISTEND NACH STAND VOM 04.2019.

SIE IST HINSDÜTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENWAHRNEHMBAR.

WITTMUND, DEN

KATASTERAMT WITTMUND

(UNTERSCHRIFT)

SIEGEL

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

HOOCHORN, DEN

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ESENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.12.2018 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" UND DER BEGRÜNDUNG NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 1 ABS. 1 BAUGB AM 17.08.2019 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

DER ENTWURF UND DIE BEGRÜNDUNG SIND VOM 17.08.2019 BIS ZUM 24.08.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUS IN DER BEKANNTMACHUNG VOM 04.09.2019 ZUM ANZEIGEN UND ZUM VERMÖGENS- UND VERFAHRENS-RECHT GEFERTIGT WURDE. DA DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR ANWENDUNG DES VERFAHRENS GEMÄSS § 13 BAUGB VORLIEGEN, NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB HAT DER RAT DER STADT ESENS DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG UND DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 10 BAUGB BESCHLOSSEN. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD NACH BEHELDUNG DES VERFAHRENSFÄHIGKEIT MIT VERÖFFENTLICHUNG AM 20.08.2019 IN KRAFT GEGESST.

ESENS, DEN

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

ESENS, DEN

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

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 § 1 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 17.08.2019 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ESENS, DEN

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.08.2019 IN KRAFT GETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" IST DAMIT AM 30.08.2019 RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN.

ESENS, DEN

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 92 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT BÜRGERMEISTER-BECKER-STRASSE/ SIEBET-ATTENA-STRASSE" SIND DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN SOWIE ZUSÄTZLICHKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ESENS, DEN

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

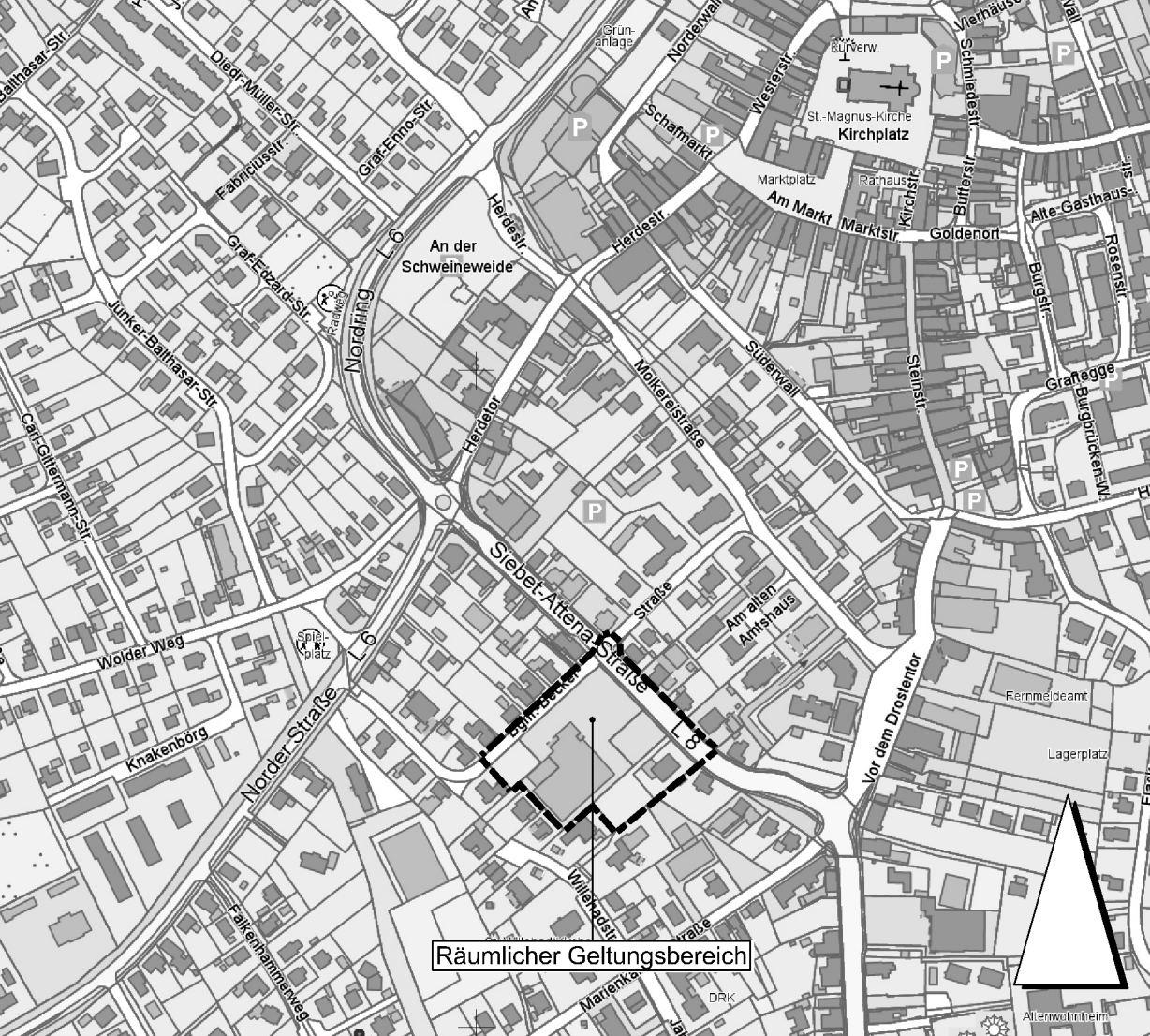
8. ERGÄNZENDES VERFAHREN GEMÄSS § 214 ABS. 4 BAUGB

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ESENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.08.2020 BESCHLOSSEN, EIN ERGÄNZENDES VERFAHREN GEMÄSS § 214 ABS. 4 BAUGB ZUR BEHELDUNG EINES FORM-VERFAHRENS-FÄHIGKEIT SOWIE DER ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 A BAUGB DURCHFÜHREN. NACH KENNENNAHME DER ALLGEMEINEN VOR-PRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 7 ABS. 1 UNTER ANLAGE 1 HAT DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS IN GLEICHER SITZUNG DEN AUF-STELLUNGSBESCHLUSS ZUR DURCHFÜHRUNG EINES VERFAHRENS AUF GRUNDLAGE DES § 13 A BAUGB ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-ENTWICKLUNG UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG EINES VERFAHRENS HEDAKTIONELL ANGEFASSTEN ENTWURFS ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB GEFASST. DER ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT DEN ERGÄNZENDEN ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG SOWIE DER SONSTIGEN DATEN UND DEN BEREITET VORLIEGENDE UMWELT-UND VERFAHRENS-RECHTLICHE DATEN HAT DER RAT VOM 17.08.2019 ZUM 24.08.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUS IN DER BEKANNTMACHUNG VOM 04.09.2019 ZUM ANZEIGEN UND ZUM VERMÖGENS- UND VERFAHRENS-RECHT GEFERTIGT WURDE. DA DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR ANWENDUNG DES VERFAHRENS GEMÄSS § 13 BAUGB VORLIEGEN, NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 1 ABS. 2 BAUGB HAT DER RAT DER STADT ESENS DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG UND DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 10 BAUGB BESCHLOSSEN. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD NACH BEHELDUNG DES VERFAHRENSFÄHIGKEIT MIT VERÖFFENTLICHUNG AM 20.08.2019 IN KRAFT GEGESST.

ESENS, DEN

STADTDIREKTOR (HINRICHS)

Übersichtsplan



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: 11.09.2020

(Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB)