



Planzeichenerklärung	1. Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (TF 1-4)	3. Bauweise, Baugrenzen O offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen 4. Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	5. Grünflächen private Grünflächen Wasserflächen Zweckbestimmung: Graben (Gewässer III. Ordnung) Räumfuerzone	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Örtliche Bauvorschrift 1. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) An den Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke (Vorgarten) entlang der Wasserfläche an dem Münkenlander Weg, Zweckbestimmung: Graben (Gewässer III. Ordnung) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. 2. Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (Vorgarten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- und Mineralakornen (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. 3. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO) Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
	2. Maß der baulichen Nutzung 0,25 Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH: 9,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (TF 2) TF: Verweis auf Textliche Festsetzung				

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- 2.1 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 9,0 m.
- 2.2 Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.
- 2.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Garagen und überdachte Stellplätze in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- 4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 5.1 Der in dem Bebauungsplan festgesetzte Graben (Gewässer III. Ordnung) darf zwecks Erschließung von Grundstücksflächen überbaut werden. Die Überbauung muss sach- und fachgerecht durchgeführt werden, der Wasserabfluss darf nicht gefährdet werden.

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

- 6.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist folgende Kompensation des Eingriffs umzusetzen:
- Aufsetzen einer 90 m langen Wallhecke
 - Auf der Fläche Anlage einer Obstwiese mit 16 Hochstämmen

Hinweise

1. Altstandorte/Altablagerungen

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2. Bau- und Bodendenkmale

Sollten bei den vorgesehenen Erd- oder Bauarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

Der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten sind verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen. Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Quelle: Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135, § 14).

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

4. Bodenschutz

Bei bekannt werden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu unterrichten.

Quelle: NBodSchG vom 19.02.1999, § 1 "Mitteilungs- und Auskunftspflichten" (Nds. GVBl. 1999, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 66).

5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Mienen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Samtgemeinde Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KbD) des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Harleln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

6. Veränderung von Gräben

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) von Gräben im Bebauungsplangebiet sind wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Auskunft erteilt die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund.

7. Planüberdeckung

Der Bebauungsplan überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“. Die überdeckten Teile treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“, 2. Änderung außer Kraft.

8. Externe Kompensationsflächen und -maßnahmen

Die Kompensationsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“, 2. Änderung (Teil B der Begründung, Stand: Oktober 2020, geändert Januar 2021) sieht folgende externe Kompensationsflächen und -maßnahmen vor:

Auf dem Flurstück 76 der Flur 17, Gemarkung Esens

- Entwicklung in artenreiches Intensivgrünland

Auf dem Flurstück 6/4 der Flur 1, Gemarkung Stedesdorf

- Die Fläche wird der Sukzession überlassen.

9. Outsichten zum Baugrund

Die Erstellung von Gutachten zum Baugrund durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro liegt im Ermessen des / der Bauherren. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NrkVG) hat der Rat der Stadt Esens diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Esens, den _____

Ernken (Bürgermeisterin)

(Siegel)

Hinrichs (Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan

Änderung gem. § 1 Abs. 8 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.2020 im Anzeiger für Harlingerland und in der Zeit vom 11.11.2020 bis zum 22.12.2020 an der Aushangtafel der Stadt Esens im Rathaus ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2020 bis zum 21.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 12.11.2020 im Anzeiger für Harlingerland und in der Zeit vom 11.11.2020 bis zum 22.12.2020 an der Aushangtafel der Stadt Esens im Rathaus ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig wurden die Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.samtgemeinde-esens.de bereitgestellt. Darauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen.

Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor)

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschriften der Stadt Esens vom 10.11.2020 in der Zeit vom 19.11.2020 bis zum 21.12.2020 durchgeführt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit gleichem Anschriften von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Gleichzeitig wurden die Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.samtgemeinde-esens.de bereitgestellt. Darauf wurde in dem Anschriften hingewiesen.

Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor)

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor)

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund Nr. _____ vom _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird im Internet unter www.samtgemeinde-esens.de dauerhaft bereitgestellt. Darauf wurde im Amtsblatt hingewiesen.

Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor)

(Siegel)

Hinrichs (Stadtdirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Kartengrundlage

Antike Karte 1:50.000 (AK 5)
Maßstab 1:5.000

Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab 1:25.000

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

- Katasteramt Wittmund -

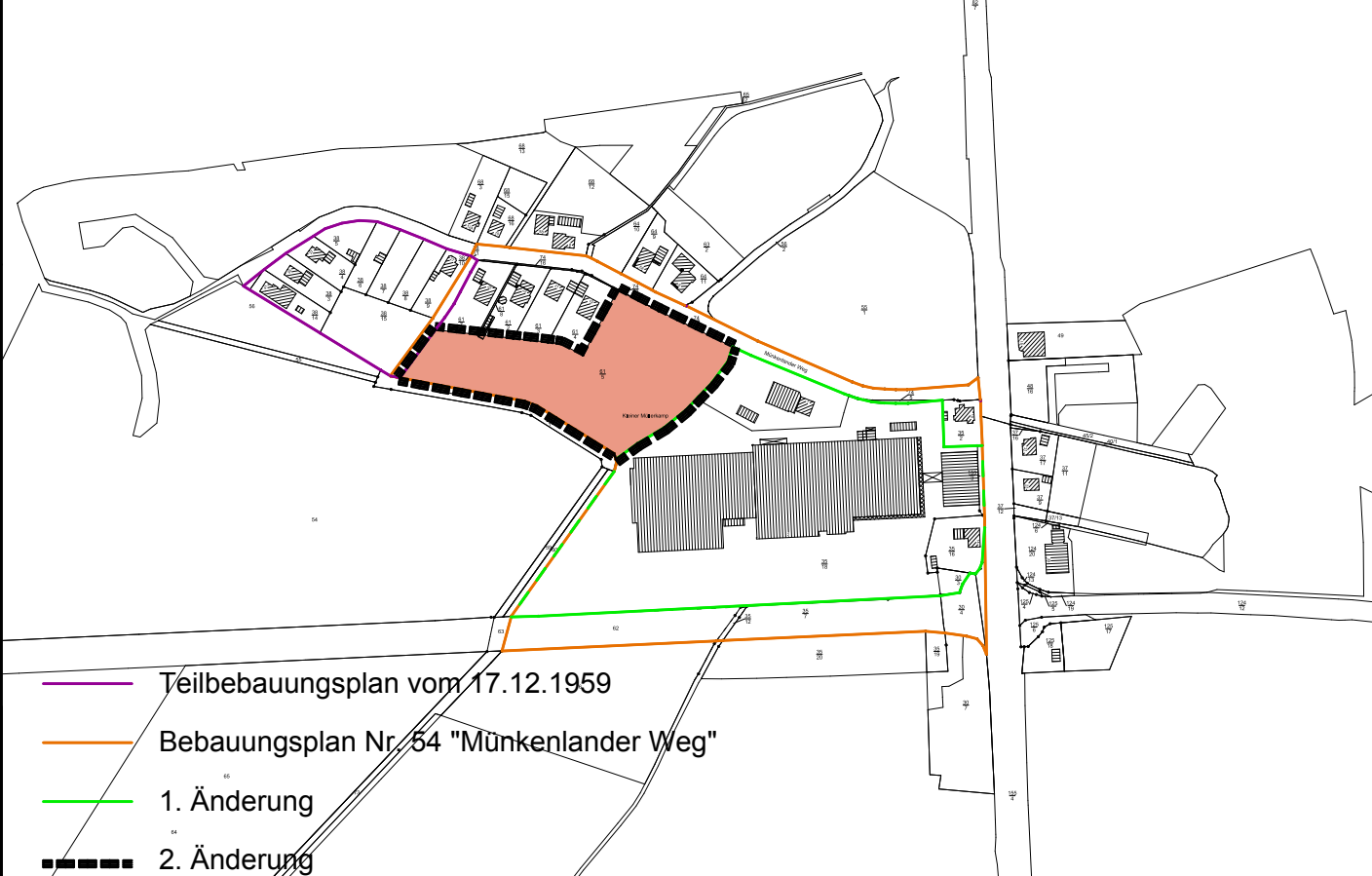
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.08.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wittmund, den _____

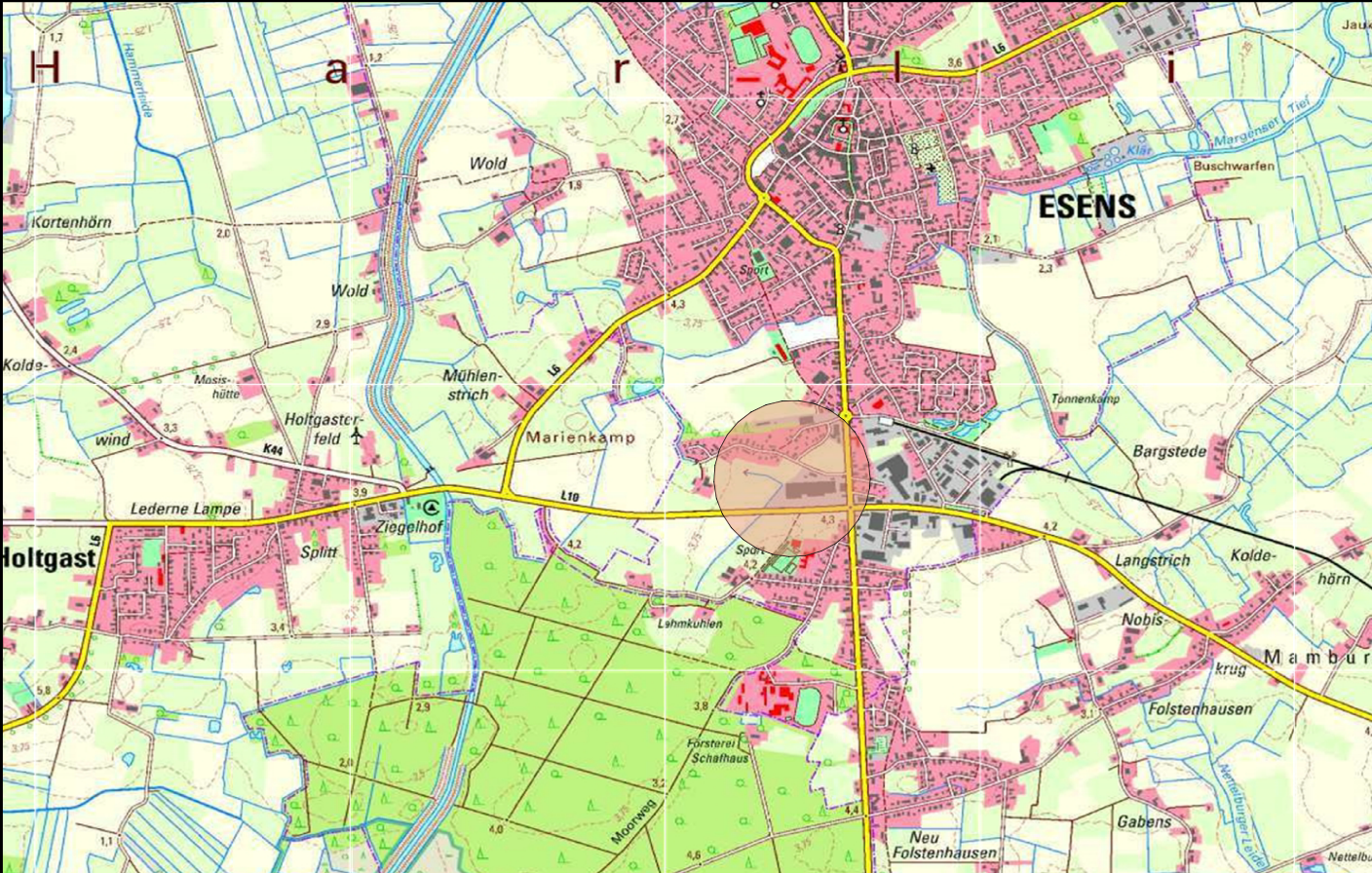
Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

Übersicht 1:5.000



Topographische Karte 1:25.000



VERBUNDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

Gemeinde:

Esens

ORTSTEIL:

Esens

BEZEICHNUNG:

Nr. 54

"Münkenlander Weg"