

Stadt Esens  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.84  
"Touristisches Wohnen – Hayungshaus"  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs.1 BauGB  
Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen  
Maßstab 1:500



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr / Touristisches Wohnen (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)  
13,0 m Gebäudehöhe maximal über NN
- Bauweise, Baugrenzen**
- O offene Bauweise  
- - - - - Baugrenzen
- Verkehrsflächen**
- Einheitsbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
- D** Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Düne/Sandkuppe)
- Sonstige Planzeichen**
- St Stellplätze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ des Vorhaben- und Erschließungsplanes

**Textliche Festsetzungen**

- Zulässige Art der baulichen Nutzung**  
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr / Touristisches Wohnen" gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO "Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung (Dauerwohnungen) – Ferienwohnungen – Speise- und Schankwirtschaft (Cafe)"  
Es sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:  
– maximal zwei Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung (Dauerwohnungen)  
– Ferienwohnungen  
– maximal eine Schank- und Speisewirtschaft: Cafe  
Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Ferienwohnnutzung, es dient auch der Unterbringung von Wohnungen zur Dauerwohnnutzung und der Unterbringung einer Speise- und Schankwirtschaft (Cafe).
- Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximale Gebäudehöhe darf das Maß von 13,00 m über NN (Normalnull) nicht überschreiten.
- Durchführungsvertrag**  
Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 Bau GB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**Hinweise**

- Anzuwendende BauNVO**  
Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die BauNVO 1990 anzuwenden. (BGBL. 1 vom 26.01.1990, S.133)
- Meldepflicht nach dem NAbfG**  
Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Anzeigespflicht nach dem NDSchG**  
Die Düne/Sandkuppe ist ein Bodendenkmal. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl.S.517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.
- Bodenschutz**  
Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit, die vom Rat der Stadt Esens als Satzung zu beschließen ist. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu beschließen.
- Kampfmittelzufunde**  
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund, die Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan "Touristisches Wohnen – Hayungshaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2016 ertätlich bekannt gemacht.

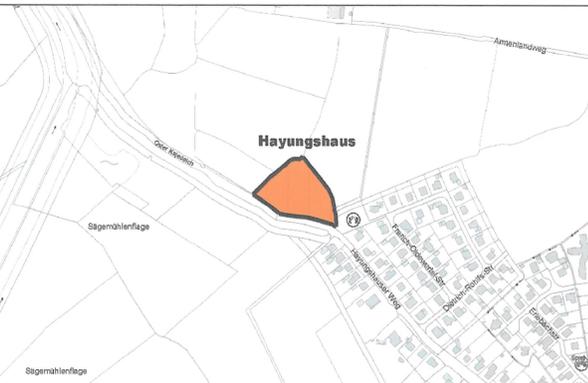
Esens, **02.11.2016**

gez. Hinrichs, Stadtdirektor      -L.S.- (SIEGEL)      gez. Ermlen, Bürgermeister

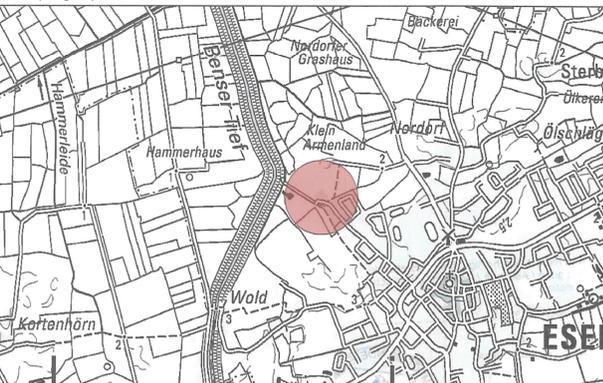
**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Touristisches Wohnen – Hayungshaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2016 ertätlich bekannt gemacht.  
Esens, **02.11.2016**      gez. Hinrichs, Stadtdirektor
- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 09.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.05.2016 ertätlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Esens, **02.11.2016**      gez. Hinrichs, Stadtdirektor
- Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ertätlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
..... den ..... Stadtdirektor      Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **05.03.2016** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Esens, **02.11.2016**      gez. Hinrichs, Stadtdirektor
- Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Esens ist gemäß §10 BauGB am **30.11.2016** im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund und durch Aushang am Rathaus unter Hinweis im Anzeigenteil der Tageszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **30.11.2016** rechtsverbindlich geworden.  
Esens, den **16.03.2016**      gez. Hinrichs, Stadtdirektor
- Verletzung von Verfahrens- und Formschritten**  
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formschritten beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
..... den ..... Stadtdirektor
- Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
..... den ..... Stadtdirektor

**Übersicht 1:5000**



**Topographische Karte 1:25000**



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

09.08.2016 DATUM

*[Signature]* UNTERSCHRIFT

**CHF ARCHITECTEN**  
Memburger Weg 9  
26427 Esens  
04971-6770027  
info@chf-architekten.de

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

Gemeinde: **Stadt Esens**

ORTSTEIL: **Stadt Esens**

BEZEICHNUNG: **Nr. 84 "Touristisches Wohnen - Hayungshaus"**

**-3. Ausfertigung-**

NEUAUFSTELLUNG	ERGÄNZUNG
ÄNDERUNG	VEREINF. ÄND.

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5) Maßstab 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
-Katasteramt Wittmund-

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25000 (TK 25) Maßstab 1:25000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
-Katasteramt Wittmund-

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **23.02.2016**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich  
- Katasteramt Wittmund -

Wittmund, den **31.10.2016**      -L.S.-      gez. Hemmen, Katasteramt Wittmund

PLANUNTERLAGE	Sterbur
Gemarkung:	7
Flur:	7
Datum des Feldvergleichs:	
Alterzeichen:	