

**Textliche Festsetzungen**

**1. Kerngebiet (MK)**

1.1 Im Kerngebiet (MK) sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, wenn § 2 (6) NBauO uneingeschränkt bleibt.

**2. Höhe baulicher Anlagen**

2.1 Die Geländeoberfläche wird mit 0,10 m über Bordsteinoberkante der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Ist ein Bordstein nicht vorhanden, so ist der befestigte Rand der festgesetzten Verkehrsfläche maßgebend. Ist die Verkehrsfläche geneigt und/oder grenzt das Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, so ist das arithmetische Mittel zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend.

**3. Abweichende Bauweise**

3.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu 1,0 m errichtet werden. Sie sind mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu 1,0 m zu errichten, wenn dieses aus denkmalpflegerischen, baugeschichtlichen oder städtebaulichen Gründen notwendig ist.

**4. Überbaubare Bereiche**

4.1 Von den festgesetzten Baulinien kann ein Zurücktreten bis zu 1,00 m als Ausnahme zugelassen werden.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Bereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig, soweit es sich um Gebäude oder um bauliche Anlagen oder Einrichtungen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, handelt. Im Übrigen bleibt die Bestimmung des § 23 (5) BauNVO unberührt.

**5. Sichtdreiecke**

5.1 Die in dem Bebauungsplan Nr. 28 "Markt / Molkereistraße" (Ursprungsbebauungsplan) dargestellten Sichtdreiecke werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans funktionslos und sind bei der städtebaulichen Beurteilung von Vorhaben nicht mehr anzuwenden.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

6.1 Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-Recht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

6.2 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche dürfen die Verkehrsflächen ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden. Es muss jedoch eine lichte Höhe von 3,50 m über Geländeoberfläche eingehalten werden.

**Nachrichtliche Übernahme**

**1. Richtfunkverbindung**

Über das Grundstück (Flurstück 118/9) verläuft die Richtfunkstrecke HH0666-HH5241 der Deutschen Telekom Bayern. Bei baulichen Anlagen jeder Art darf eine Bauhöhe von 26 m über dem Boden nicht überschritten werden. Das gilt auch für Anlagen nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen).

**Hinweise**

**1. Altstandorte/Altanlagen**

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

**2. Bau- und Bodendenkmale**

Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/799-29/34, zwingend erforderlich. Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.

**3. Baunutzungsverordnung**

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), geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 14.06.2021, Seite 1802 (Nr. 33) 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: Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19.02.1999, § 1 „Mittelungs- und Auskunftspflicht“ (Nds. GVBl. 1999, 46), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 66).

**5. Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeiensteinstelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Samtgemeinde Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

**6. Gutachten 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.

**7. Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen**

Vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten sind die Bauunternehmer verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Die jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen informieren über die Lage der vor Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich lediglich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Kommunalverwaltung erkundigt.

**8. Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Markt / Molkereistraße" ruht zur Zeit. Die 2. Änderung (BPL Nr. 97 A "Steuerung von Vergnügungstätten in der Innenstadt von Esens) bleibt von der 3. Änderung unberührt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Markt / Molkereistraße" überdeckt den Ursprungsplan teilweise. Der Ursprungsplan tritt nach Inkrafttreten der 3. Änderung im Bereich des überdeckten Teils außer Kraft.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Markt / Molkereistraße", 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Esens, den \_\_\_\_\_

Emken (Bürgermeisterin)

(Siegel)

Hinrichs (Stadtdirektor)

**Verfahrensvermerke**

**Bebauungsplattyp**

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

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Markt / Molkereistraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx im Anzeiger für Harlingerland und in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx an der Aushangtafel der Stadt Esens im Rathaus ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, den \_\_\_\_\_

Hinrichs (Stadtdirektor)

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am xx.xx.xxxx im Anzeiger für Harlingerland und in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx 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](http://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 xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx 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](http://www.samtgemeinde-esens.de) bereitgestellt. Darauf wurde in dem Anschriften hingewiesen.

Esens, den \_\_\_\_\_

Hinrichs (Stadtdirektor)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung 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](http://www.samtgemeinde-esens.de) dauerhaft bereitgestellt. Darauf wurde im Amtsblatt hingewiesen.

Esens, den \_\_\_\_\_

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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.

Esens, den \_\_\_\_\_

Hinrichs (Stadtdirektor)

**Kartengrundlage**

Amtliche Karte 1:5.000 (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

© 2021 LGLN

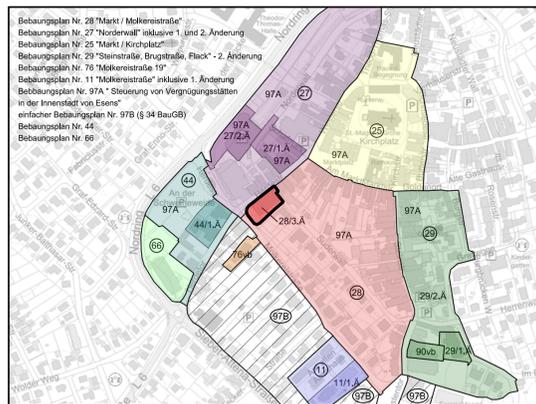
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
- Katasteramt Wittmund -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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.

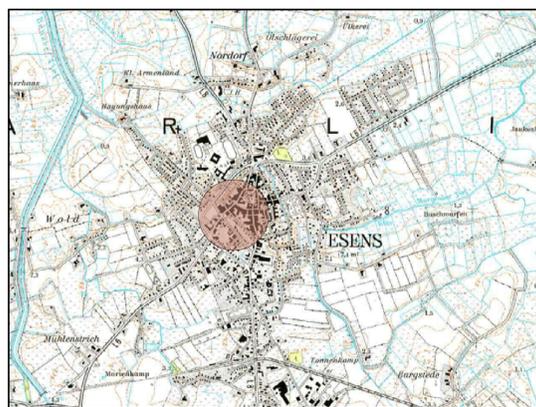
Wittmund, den \_\_\_\_\_  
Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

**Übersicht 1 : 5.000**



**Topographische Karte 1 : 25.000**



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

DATUM \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Ubben · Ihnken · Uffen  
Partnerschaft mbB

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Vor dem Drosselort 4 Halbinselstraße 31A  
26427 Esens 26409 Wittmund  
Tel. 04971 9291-0 Tel. 04462 208207  
Fax 04971 9291-90 www.uuu-esens.de mail@uuu-esens.de



VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 ABS. 1 BAUGB

GEMEINDE:

Esens

ORTSTEIL:

Esens

Stand: 17.01.2022

Hilfsmittel: Esens Nr. 28 Markt / Molkereistraße 3. Änderung - 216310-01-017 Planung

NEUAUFSTELLUNG ERGÄNZUNG

3. ÄNDERUNG VEREINF. ÄND.

BEZEICHNUNG:  
Nr. 28  
"Markt / Molkereistraße"

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**MK** Kerngebiet (TF 1)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**(2.0)** Geschossflächenzahl

**1.0** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**

**a** abweichende Bauweise (TF 3)

Baugrenze

Baulinie (TF 4)

Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baulinien/Baugrenzen

**4. Sonstige Planzeichen**

Geh-Recht (TF 6)

Richtfunkverbindung (NÜ 1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planunterlage	
Gemarkung:	Esens
Flur:	6
Datum des Fallvergleichs:	09.11.2021
Altzeichen:	
LGLN Katasteramt Wittmund	