

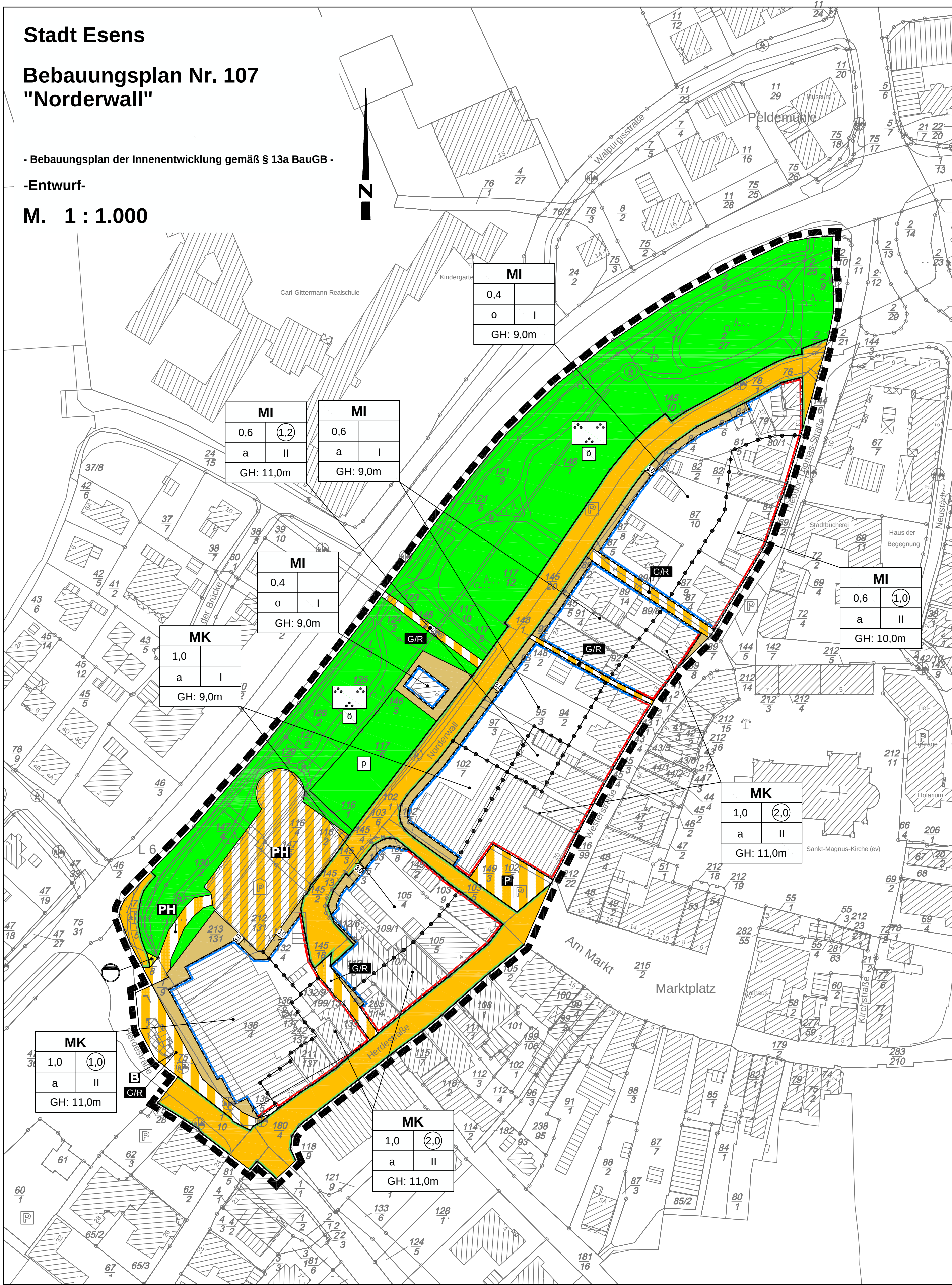
Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 107
"Norderwall"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

-Entwurf-

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Mischgebiete MI gemäß § 5 BauNVO**
 - Die allgemein zulässige Nutzung von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO in den Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten in den Mischgebieten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und 7 sind in den Mischgebieten nicht zulässig.
- Kerngebiete MK gemäß § 7 BauNVO**
 - Die allgemein zulässige Nutzung von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in den festgesetzten Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 sind in den Kerngebieten nicht zulässig.
 - In den Kerngebieten sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig – also erst ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
- Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO**

Für die Errichtung der Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten ist in den Kerngebieten eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO**

Von den festgesetzten Baulinien kann ein Zurücktreten bis zu 1 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**
 - In den Kerngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Stellplätze zulässig.
 - In den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie und Straßbegrenzungslinie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, es sind hier Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Können die Gebäude unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem seitlichen Grenzabstand von bis zu 1,0 m errichtet werden, sind sie mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu 1,0 m zu errichten

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bodenfunde**

Im Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt. Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen.

Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/2799-29/34, 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.
- Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsweise. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesetzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB**

Im Plangebiet gilt die „Satzung der Stadt Esens über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Esens auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB)“ vom 14.12.2017.

Die Auflagen zur Genehmigungspflicht bei dem Rückbau, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten. Diese Auflagen gelten auch für nach NBauO verfahrensfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Nordenwall“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 27 „Nordenwall“ einschl. der 1. bis 4. Änderung und einen Teilbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 97A.

Der Bebauungsplan Nr. 27 einschl. der 1. und 2. Änderung tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Nordenwall“ außer Kraft. Der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 97A zur „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ bleibt dagegen weiterhin in Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 NBauO und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens den Bebauungsplan Nr. 107 "Nordenwall" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor) (Siegel) Emken (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2022

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) (Siegel)
- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Nordenwall" 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. Nordhoffen

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T: 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 25.08.2022

lux planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 "Nordenwall" 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 ausgelegen.

Stadt Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan Nr. 107 "Nordenwall" 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)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 "Nordenwall" 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)

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 107 "Nordenwall" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadt Esens, den _____

Hinrichs (Stadtdirektor)

8. Beglaubigungsvermerk

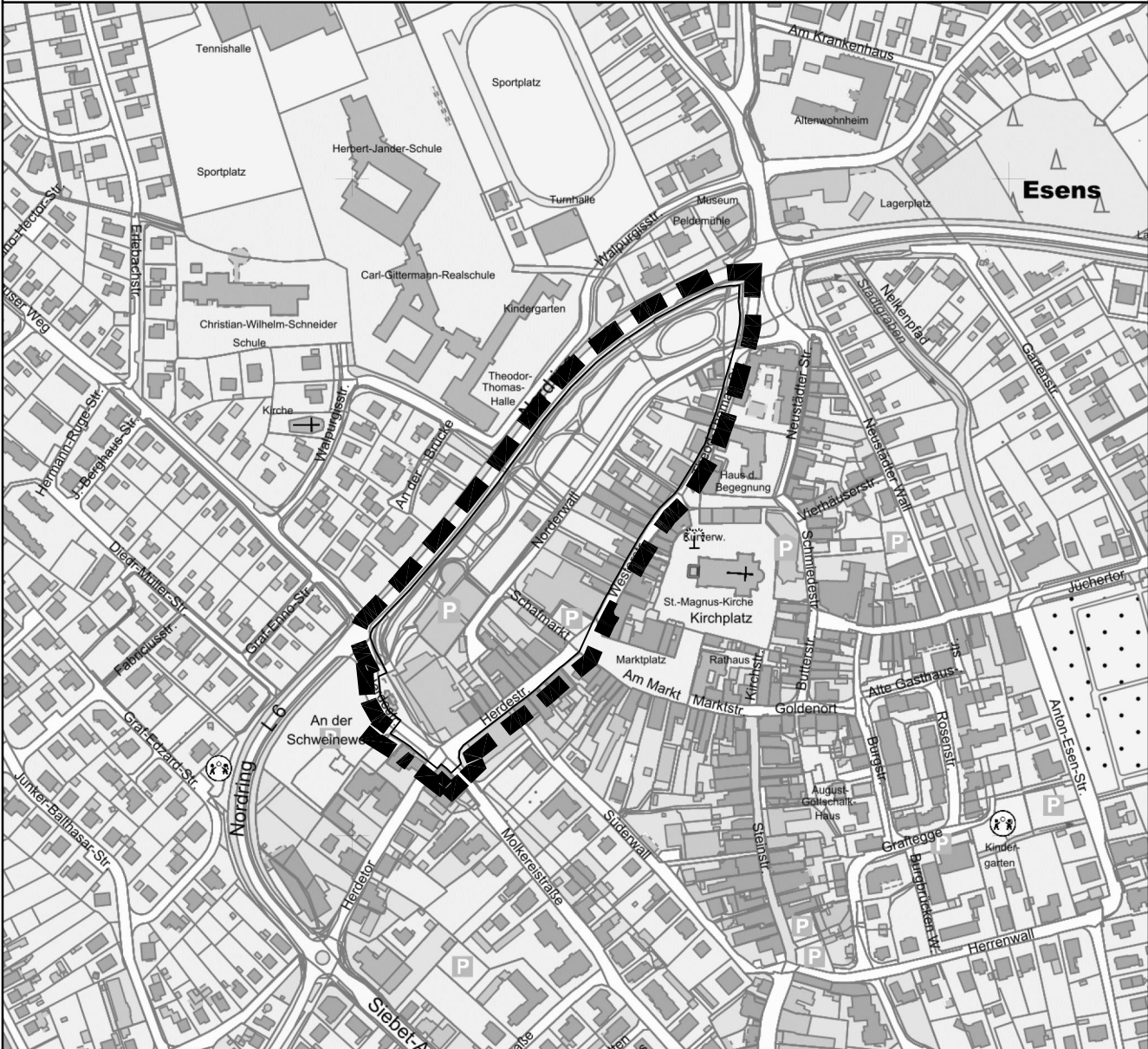
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den _____

Stadt Esens
Der Stadtdirektor

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 107
"Norderwall"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

- Entwurf -

M. 1 : 1000