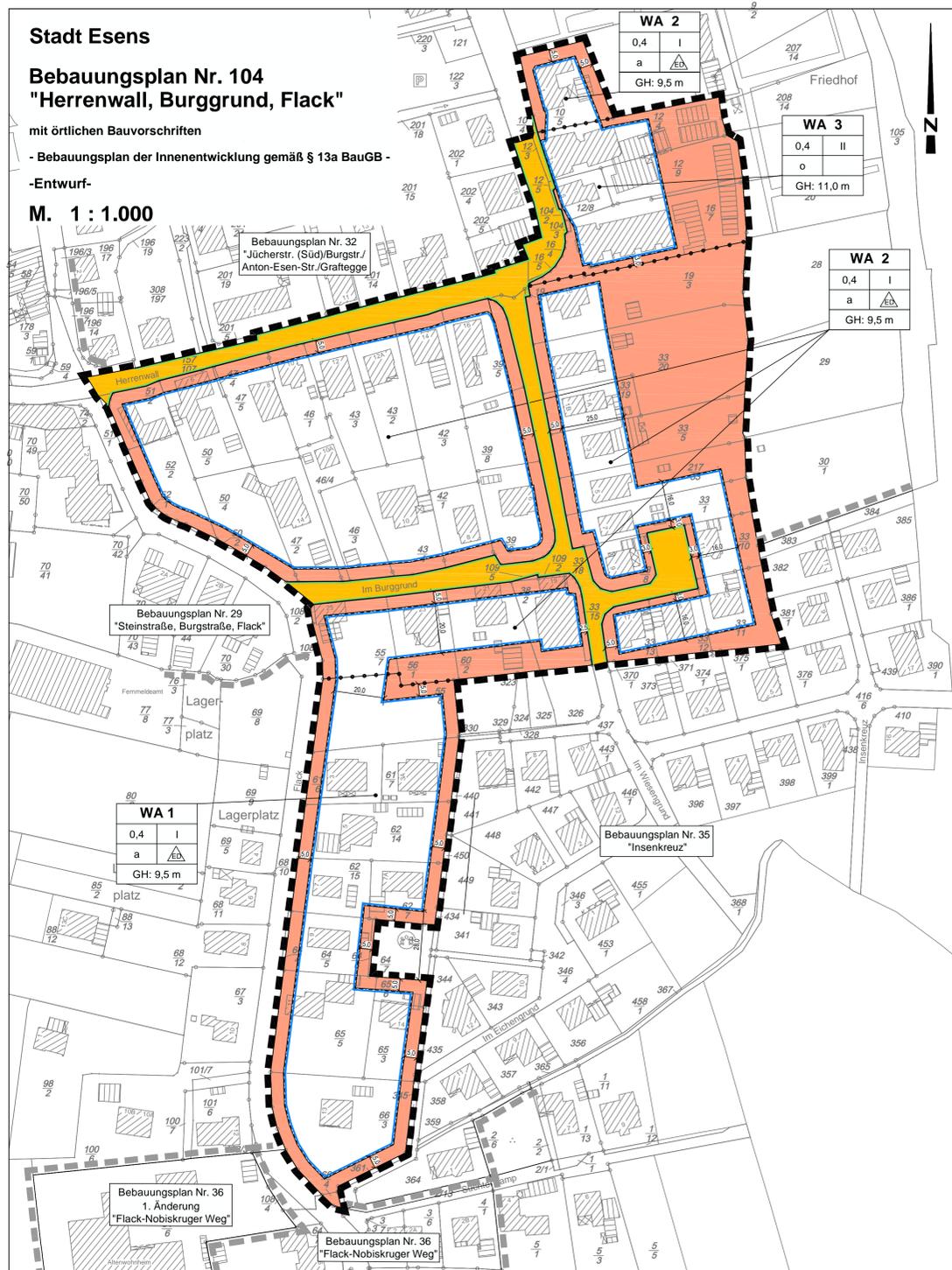


# Stadt Esens

## Bebauungsplan Nr. 104

### "Herrenwall, Burggrund, Flack"

mit örtlichen Bauvorschriften  
 - **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** -  
 - **Entwurf** -  
**M. 1 : 1.000**



#### Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 3 gemäß § 4 BauNVO**  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 ist die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tänkelstellen, Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**  
 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstrahlennitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachtraufe, gemessen in Fassadenmitte.
- Abweichende Bauweise a gemäß § 22 (4) BauNVO**  
 In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen bis 20 m je Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**  
 Es sind Garagen, Carports und Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung)**  
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten oder Umbau die einem Neubau gleichkommenden nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit dies im Einzelfall technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten nicht widerspricht.
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 gelten nur für das WA1-Gebiet:

- Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten**
  - Zulässig sind Sattel-, Waln- und Pultdächer.
  - Die Dachneigungen in den allgemeinen Wohngebieten WA müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dachneigungen von Giebeln und Zweischichten müssen mindestens 15° und dürfen höchstens 60° betragen. Flachdächer, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, und bis zu 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Vorbauten, Terrassen und Glasdächer.
  - Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Breite von mindestens 1,50 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachausstrittes zum Rest darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.
  - Module zur Nutzung von Solarenergie sind von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.
- Dachfarben**
  - Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachpflänen (Ton oder Beton) zu erfolgen.
  - Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drempehöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.
  - Für Nebengebäude an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengebäude insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufbreite sind.
  - Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.
- Außenwandflächen**
  - Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasiertem Sicht- oder Verblendenmauerwerk oder als Putzfasade zu errichten.
  - Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farböne sowie entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Eifenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farböne.
  - Bei Putzfasaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.
  - Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen gleicher Art aus Kunststoff und Baustoffmischungen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig.
  - Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.
- Nebengebäude und Garagen**  
 Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Bei Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen. Bei Nebengebäuden sind Grasdächer zulässig.

Die örtliche Bauvorschriften Nr. 5 und 6 gelten für das gesamte Plangebiet:

- Einfriedlungen und Gestaltung der Grundstücke**
- An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- Die unbebauten Bereiche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unverriegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen grünreich zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) sowie Folien ist auf dem gesamten Grundstück nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig, Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (offenflüßiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä.) auszuführen.
- Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO**  
 Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.  
 Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

#### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung 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**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsDSchG) meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.  
 Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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 ausnahmsmäßig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zureichende 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**  
 Die WA2- bis WA3-Gebiete liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens.  
 Für die WA2- bis WA4-Gebiete gelten daher die Auflagen der „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. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 31 „Herrenwall / Burggrund“. Der überlagerte Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ außer Kraft.  
 Der überdeckte Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B zur „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ bleibt in Kraft.

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens den Bebauungsplan Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Esens, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Hinrichs (Stadtdirektor)) (Siegel) \_\_\_\_\_ (Ermen (Bürgermeisterin))

#### Verfahrensvermerke

**1. Plangrundlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**  
 © 2022 LGLN  
 Die Planunterlagen entsprechen 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 \_\_\_\_\_ (Siegel)

**2. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 15.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Stadt Esens, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Hinrichs (Stadtdirektor))

**3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
 Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: D. Nordhagen  
 Oldenburg, den 25.08.2022  
 Im Technologiepark Nr. 4  
 26109 Oldenburg  
 T 0441 998 483 - 10  
 email@luxplanung.de  
 www.luxplanung.de  
 lux planung

**4. Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ 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 ausgelegt.  
 Stadt Esens, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Hinrichs (Stadtdirektor))

**5. Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ 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. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ 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. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ 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 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Hinrichs (Stadtdirektor))  
 \_\_\_\_\_ (Siegel) Stadt Esens  
 Der Stadtdirektor

#### Planzeichenerklärung

##### I. Festsetzungen

###### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH: max. 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

###### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

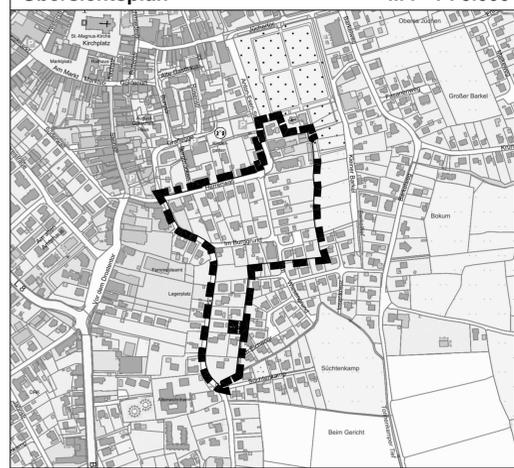
###### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

###### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze benachbarter Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Übersichtsplan M. 1 : 5.000



**Stadt Esens**  
**Bebauungsplan Nr. 104**  
**"Herrenwall, Burggrund, Flack"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 - **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** -  
**-Entwurf-**  
**M. 1 : 1000**