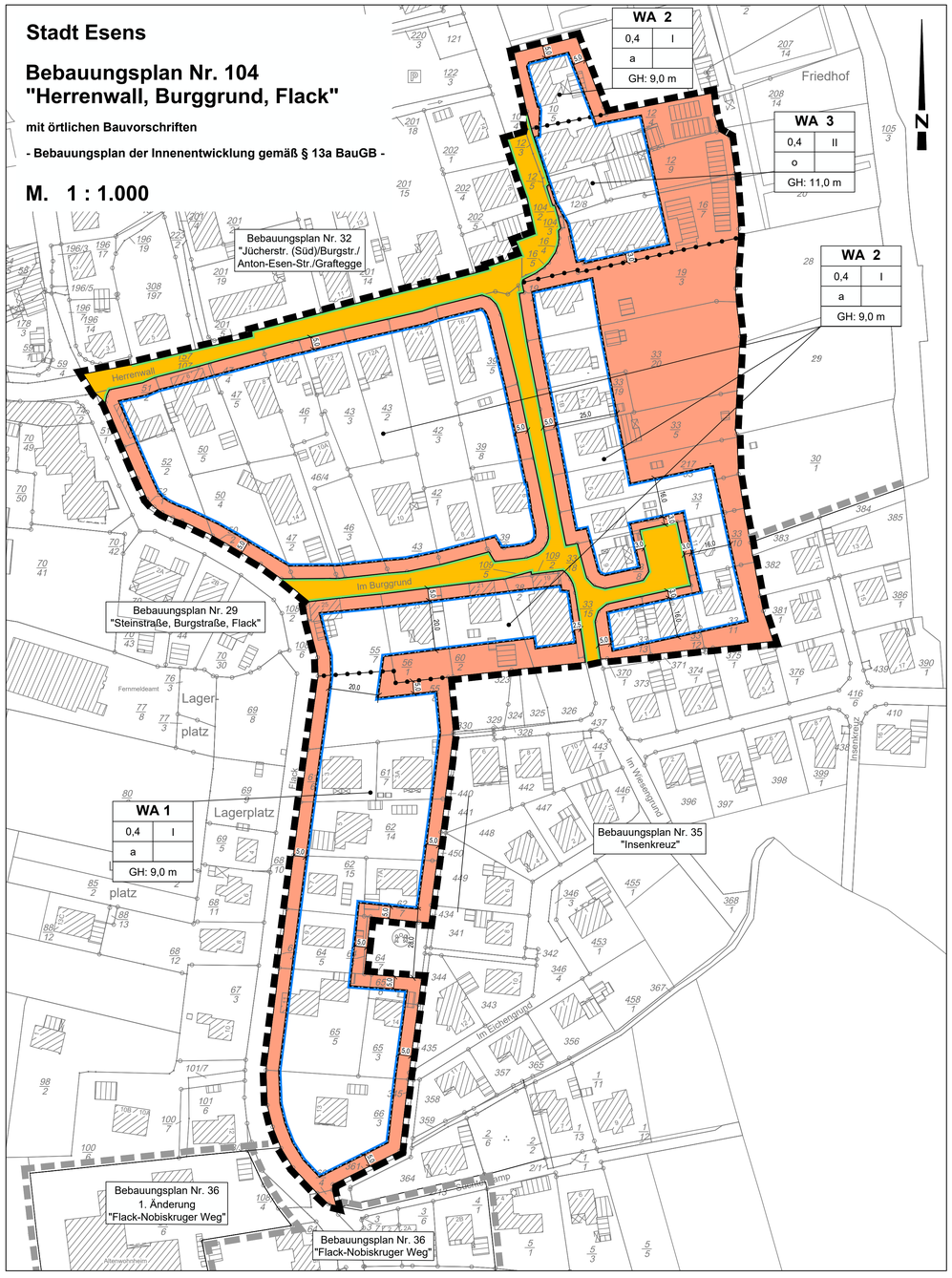
Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 104
"Herrenwall, Burggrund, Flack"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 3 gemäß § 4 BauNVO**

1.1 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).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 werden die unter § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (Unterer Bezugspunkt) und den Schnittlinien der Dachhaut (Oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in Fassadenmitte.

3. **Abweichende Bauweise a gemäß § 22 (4) BauNVO**

3.1 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.

3.2 Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

4. **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.

5. **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.

6. **Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):**

6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten oder Umbau die einem Neubau gleichkommen die 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.

6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. **Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Bei Neubauten ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18, 2 x verpflanzt) anzupflanzen Es sind nur standortheimische Arten zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

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

1. **Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten**

1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer.

1.2 Die Dachneigungen in den allgemeinen Wohngebieten WA müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dachneigungen von Gauben und Zwerchgiebeln 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 Substratdicke 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.

1.3 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum Rest darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

1.4 Module zur Nutzung von Solarenergie sind von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

2. **Dachfarben**

2.1 Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachpfannen (Ton oder Beton) zu erfolgen.

2.2 Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drempelhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

2.3 Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläng sind.

2.4 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.

3. **Außenwandflächen**

3.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasiertem Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

3.2 Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR, alle Weisstöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne.

3.3 Bei Putzfassaden 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.

3.4 Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

3.5 Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

4. **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.

<u>Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 und 6 gelten für das gesamte Plangebiet:</u>

5.1 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

5.2 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.

5.3 Die unbebauten Bereiche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch 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.

5.4 Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (offenfügiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä.) auszuführen.

6. **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

1. **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. **Bodendenkmal und Bodenfunde**

Das überplante Areal befindet sich mit Ausnahme des Bereichs Flack Nr. 3-14 im zentralen Bereich der Burg von Esens sowie daraus entwickelt dem südlichen Festungsteil. Es handelt sich um ein eingetragenes und in der Fläche festgeschriebenes Bodendenkmal (Esens FStNr. 2; 2311/6:094). Es handelt es dabei sich um ein obertägig nicht mehr sichtbares Bodendenkmal. Aus zahlreichen bereits durchgeführten Untersuchungen ist aber der umfangreiche Bestand an Befunden einschließlich der Holzerhaltung bekannt, so wurden im Bereich Herrenwall/Burggrund z.B. Mauerstrukturen und hölzerne Rinnensysteme dokumentiert.

Das Bodendenkmal ist zunächst zu pflegen und zu schützen. Es ist zu gewährleisten, dass es nicht zerstört, gefährdet oder entfernt wird. Es sind alle Erdarbeiten archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Es sind die Maßnahmen die mit Bodeneingriffen in diesem Bereich verbunden sind, denkmalrechtlich einzelnen zu prüfen.

Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme (mindestens vier Wochen vor Beginn) zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, erforderlich. Sollten Bodendenkmäler zu Tage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen.

Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Genehmigungen können mit Auflagen erteilt werden. So sind je nach Maßnahme Prospektionen oder Baubegleitungen notwendig. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

3. **Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Kampfmittelverdacht**

Die Luftbilder des LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden vollständig ausgewertet, demnach besteht für ein Großteil des Plangebietes ein vermuteter Kampfmittelverdacht.

Im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Grundstücke zuvor auf Kampfmittel zu untersuchen.

5. **Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. 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 Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

6. **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.

7. **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 _____

_____ (Siegel) _____
Hinrichs (Stadtdirektor) Emken (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.02.2023). 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)
(Unterschrift)

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. Nordhofen

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

Oldenburg, den 07.02.2023

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 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 29.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 08.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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)

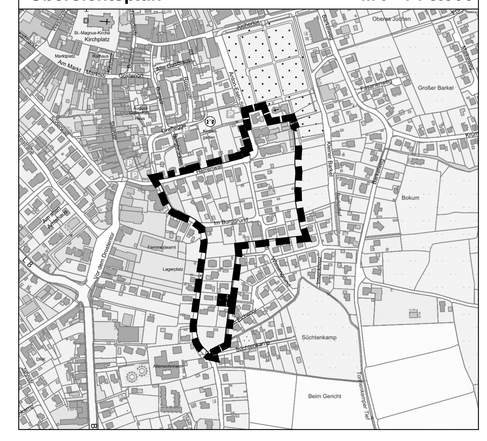
8. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den _____

Stadt Esens
Der Stadtdirektor

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 104
"Herrenwall, Burggrund, Flack"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1000

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze benachbarter Bebauungspläne

Abgenzung unterschiedlicher Nutzung