

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) , des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Esens diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Esens, den

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)

Emken (Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.202X). 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,
LGLN, Katasteramt Wittmund

(Unterschrift)

Siegel

2. Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhäfe

(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 07.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Esens,

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom XX.XX.2021 bis XX.XX.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens,

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Esens,

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" ist damit am rechtswirksam geworden.

Esens,

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Esens,

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)

8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Bahnhofstraße 11" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Esens,

Siegel

Hinrichs (Stadtdirektor)



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Gebäudehöhen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine max. Firsthöhe (FH) von 11m als Höchstgrenze festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß von Fahrbahnoberkante des nächstgelegenen Punktes der Bahnhofstraße und der oberen Schnittlinie gegenläufiger Dachoberflächen.

3. Anpflanzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, 4mal verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese Anpflanzungen sind zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste Bäume

Feldahorn	Vogelkirsche
Spitzahorn	Stieleiche
Bergahorn	Silberweide
Silberahorn	Salweide
Sandbirke	Vogelbeere
Hainbuche	Winterlinde
Baumhasel	Sommerlinde
Gemeine Esche	Hochstamm-Obstgehölze

3.1 Heckenanpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine standortgerechte Laubhecke herzustellen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Passiver Schallschutz

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich IV:

An allen der „Bahnhofstraße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III:

An allen der „Bahnhofstraße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der „Bahnhofstraße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Fläche für Freiräume zum Aufenthalt von Menschen

Innerhalb des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum (WA) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

5. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Ausschluss von fossilen Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,5

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

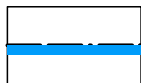
II

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

FH
max. 11 m

Firsthöhe max. 11 m über Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

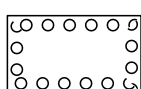


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Stellplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

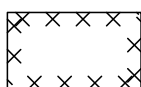
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind
hier: Kampfmittel
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Zeichnerischer Hinweis



Abfallbelasteter Boden

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bausausführende Firma und/oder der Bauherr.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich liegt ein begründeter Kampfmittelverdacht vor. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit der Samtgemeinde Esens Maßnahmen der Gefahrenerforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen. Die vorliegenden Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Samtgemeinde Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen.

Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zuständig.

DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke

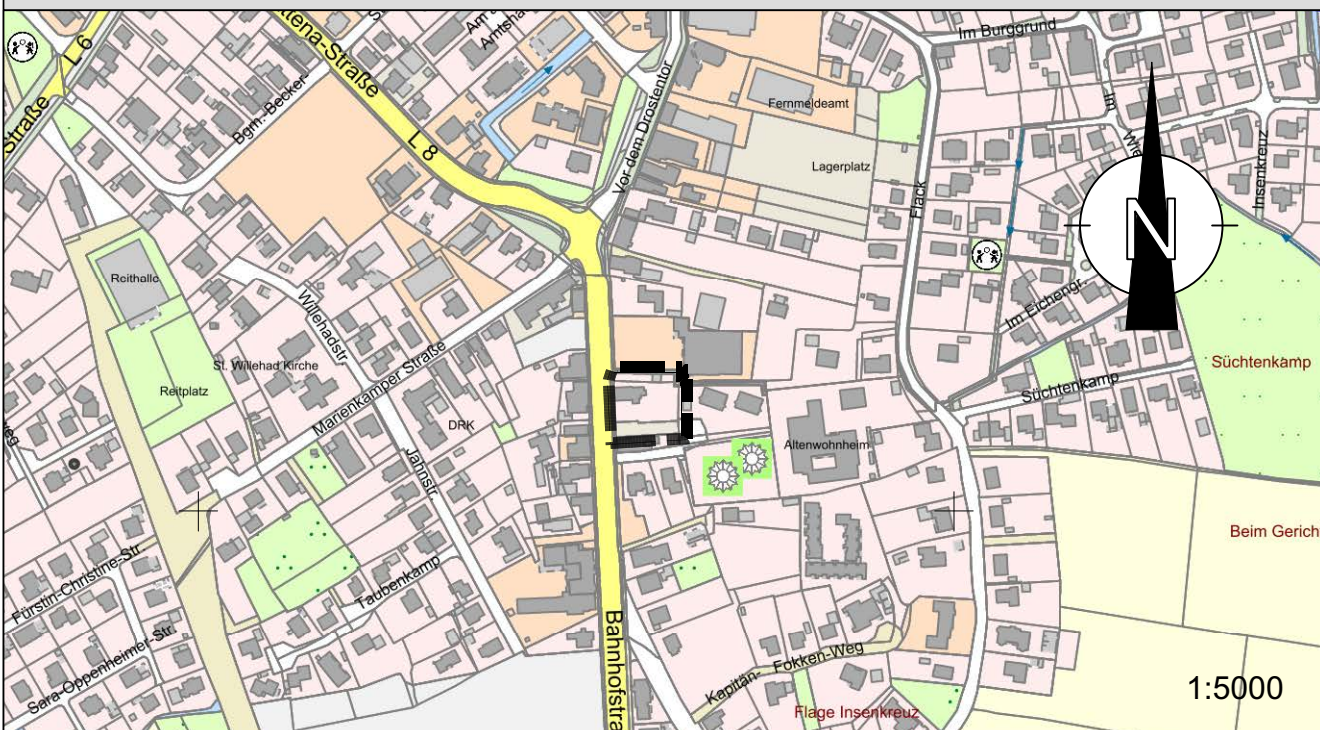
Auskunft zu den im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke erteilt Ihnen die Stadt Esens.

Stadt Esens



Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 "Bahnhofstraße 11"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

	Datum	Name
Gez.:	04.03.2022	A. Michael
Bearbeitet:	07.12.2022	AM



Rosenstraße 7 26 529 Marienhäfe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7