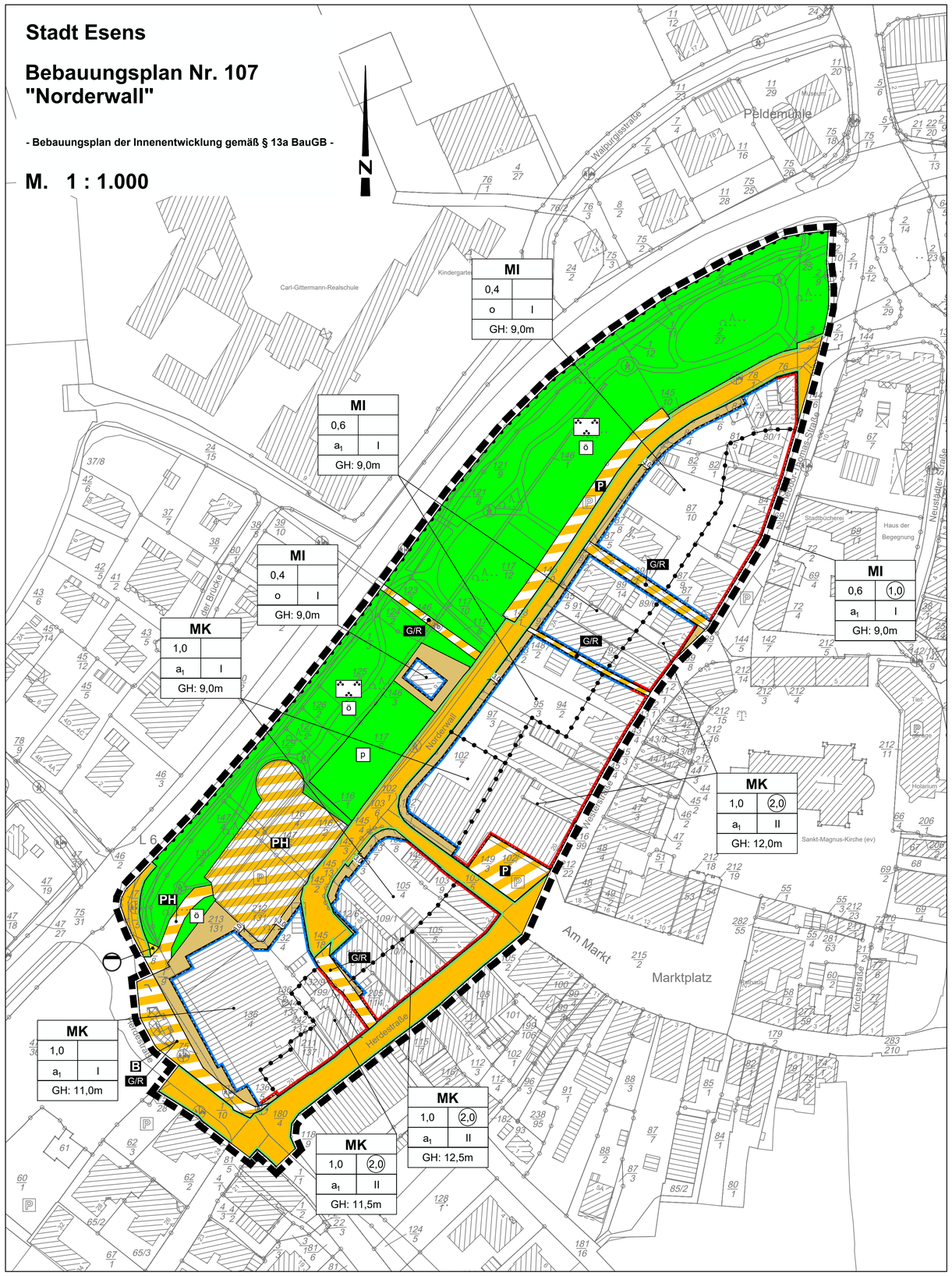
Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 107 "Norderwall"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete MI gemäß § 5 BauNVO

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und 7 sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

2. Kerngebiete MK gemäß § 7 BauNVO

2.1 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.

2.2 Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 sind in den Kerngebieten nicht zulässig.

2.3 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.

3. 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.

4. 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.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 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.

5.2 In den Mischgebieten sind zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

6. Abweichende Bauweisen a1 und a2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

6.1 In der abweichenden Bauweise a1 können die Gebäude unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem seitlichen Grenzabstand von bis zu 1,0 m errichtet werden, soweit dies die Baugrenzen zulassen.

6.2 In der abweichenden Bauweise a2 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.

Hinweise

1. 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).

2. Bodenfunde

Bei dem überplanten Areal handelt es sich um Teile der Wehranlage der Stadt Esens. Dabei handelt es sich um ein obertägig sichtbares Bodendenkmal. Neben der obertägig sichtbaren Wehranlage sind aus vorherigen Untersuchungen zahlreiche untertägige Bebauungsstrukturen auf der Innenseite der Wehranalage bekannt, aber auch infrastrukturelle Befunde. So wurde z.B. die Entwässerung der Stadt durch den Wall durch Rinnensysteme gewährleistet.

Das Bodendenkmal ist zu pflegen und zu schützen, es darf nicht zerstört, gefährdet oder entfernt werden. Daher sind die Maßnahmen die mit Bodeneingriffen verbunden sind in diesem Bereich einzeln denkmalrechtlich zu prüfen.

Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, 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. Altlasten

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

4. 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.

5. 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 verfahrenfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

6. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Norderwall" überlagert den Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall" 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 „Norderwall" außer Kraft. Der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 97A zur „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens" bleibt dagegen weiterhin in Kraft.

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 "Norderwall" 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. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat per Beschluss im Umlaufverfahren gem. § 78 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz am 01.05.2023 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.05.2023 bis 26.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Stadt Esens, den _____

_____
Hinrichs (Stadtdirektor)

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

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 "Norderwall" 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)

8. Verletzung von Vorschriften

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

Stadt Esens, den _____

_____
Hinrichs (Stadtdirektor)

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den _____

Stadt Esens
Der Stadtdirektor

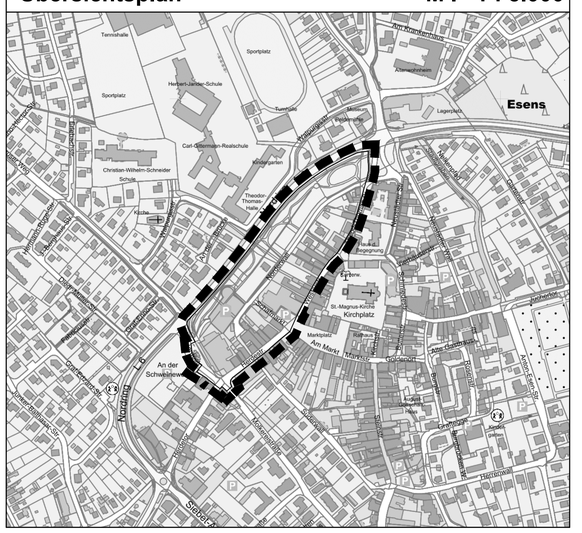
Präambel

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 "Norderwall" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Esens, den _____

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

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (2,0) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH: 9,0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- a_{1+2} — abweichende Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - G/R — Geh- und Radweg
  - PH — Parkhaus
  - P — Parkplatz
  - B — Bushaltestelle
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen - Pumpwerk

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
  - Parkanlage
  - ö — öffentliche Grünfläche
  - p — private Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgenzung unterschiedlicher Nutzung

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2022 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 _____).

Wittmund, den _____

Katasteramt Wittmund

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Norderwall" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Esens, den _____

_____
Hinrichs (Stadtdirektor)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 02.06.2023

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

Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 107 "Norderwall"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1000