

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Esens diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 "Nettomarkt Herdeter", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hiermit ausgeteigt.

Esens, den Stadtdirektor Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2023 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
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 27.03.2023). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Wittmund -
Wittmund den Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Esens, den Bürgermeisterin Stadtdirektor

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Esens, den Bürgermeisterin Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den Bürgermeisterin Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Esens ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Esens, den Bürgermeisterin Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 108 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 108 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

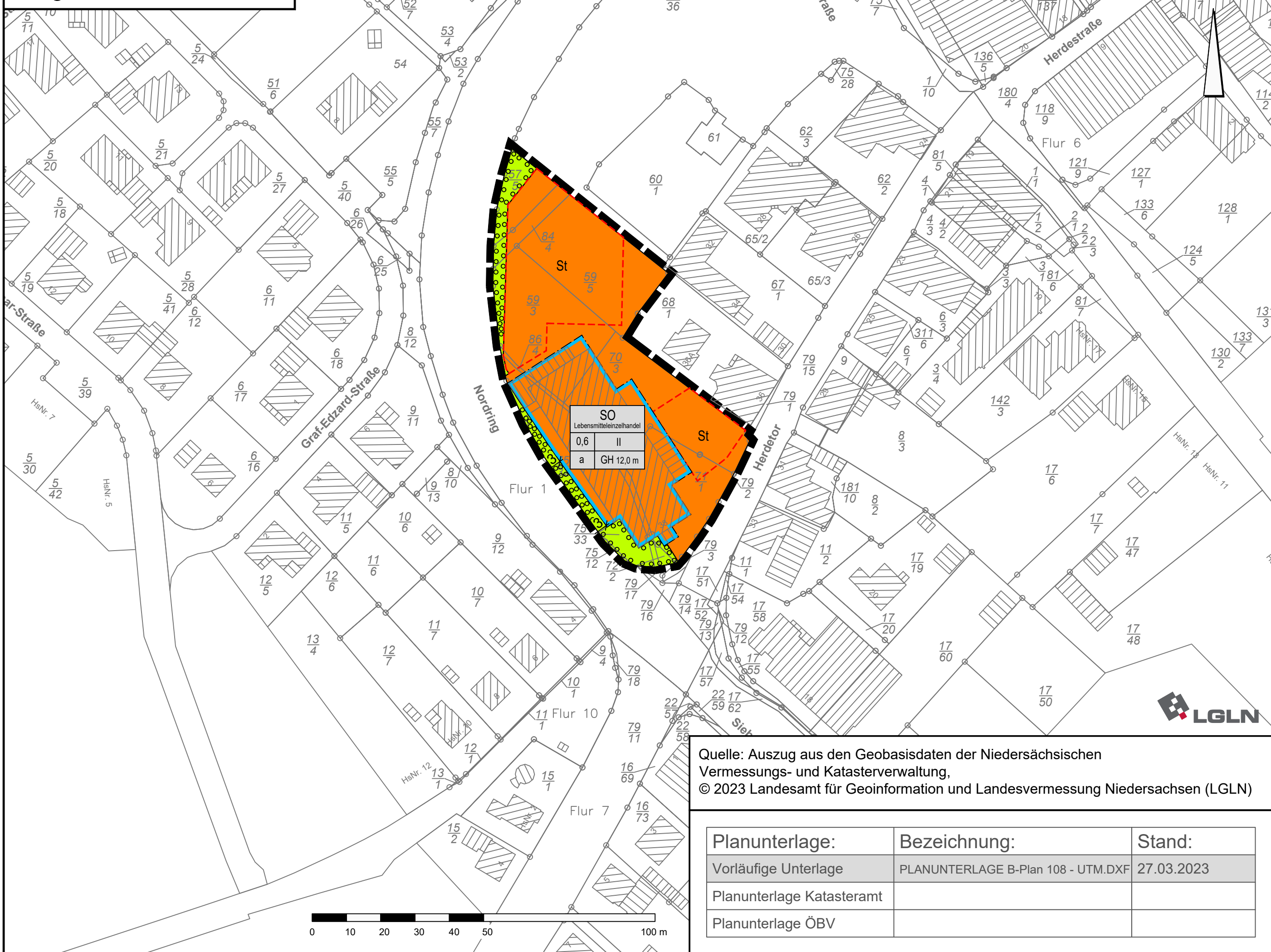
Esens, den Stadtdirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Esens, den STADT ESENS
Der Stadtdirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	PLANUNTERLAGE B-Plan 108 - UTM.DXF	27.03.2023
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen gemäß §12 Abs. 3a BauGB nur solange zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind bzw. erst dann zulässig werden, wenn eine entsprechende Änderung des Durchführungsvertrages erfolgt ist.
- Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Großflächiger Einzelhandel für Nahrungsmittel und den typischen zugeordneten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m² mit einem Anteil an aperiodischen Randsortimenten von höchstens 10 % der Verkaufsfläche,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
 - 2 Verkaufsflächen für externe Läden, Praxen oder Dienstleistungen mit jeweils maximal 150 m²,
 - 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 115 m²,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fermetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 12 m begrenzt.
- Untere Begrenzung ist die Oberkante der Straße „Herdeter“ (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut)
- Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig.

3. Abweichende Bauweise

- Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Abweichend davon sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.

4. Notwendige Einstellplätze

Die gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO baurechtlich notwendigen Einstellplätze für PKW sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche nachzuweisen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche, ist eine freie Strauchanpflanzung aus freiwachsenden, gebietsheimischen Gehölzarten anzulegen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Hinweise

Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG und die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauaufherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Gehölzschutz

Während der Bauphase sind zu erhalten bleibende Bäume und Gehölze bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Erhaltungssatzung

Für den Stadtkern der Stadt Esens besteht eine Erhaltungssatzung (12/2017). Die Satzung verfolgt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB das Ziel die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen daher einer besonderen Genehmigung. Die Genehmigung ist Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird von der Stadt Esens erteilt.

Überdeckung von Bebauungsplänen

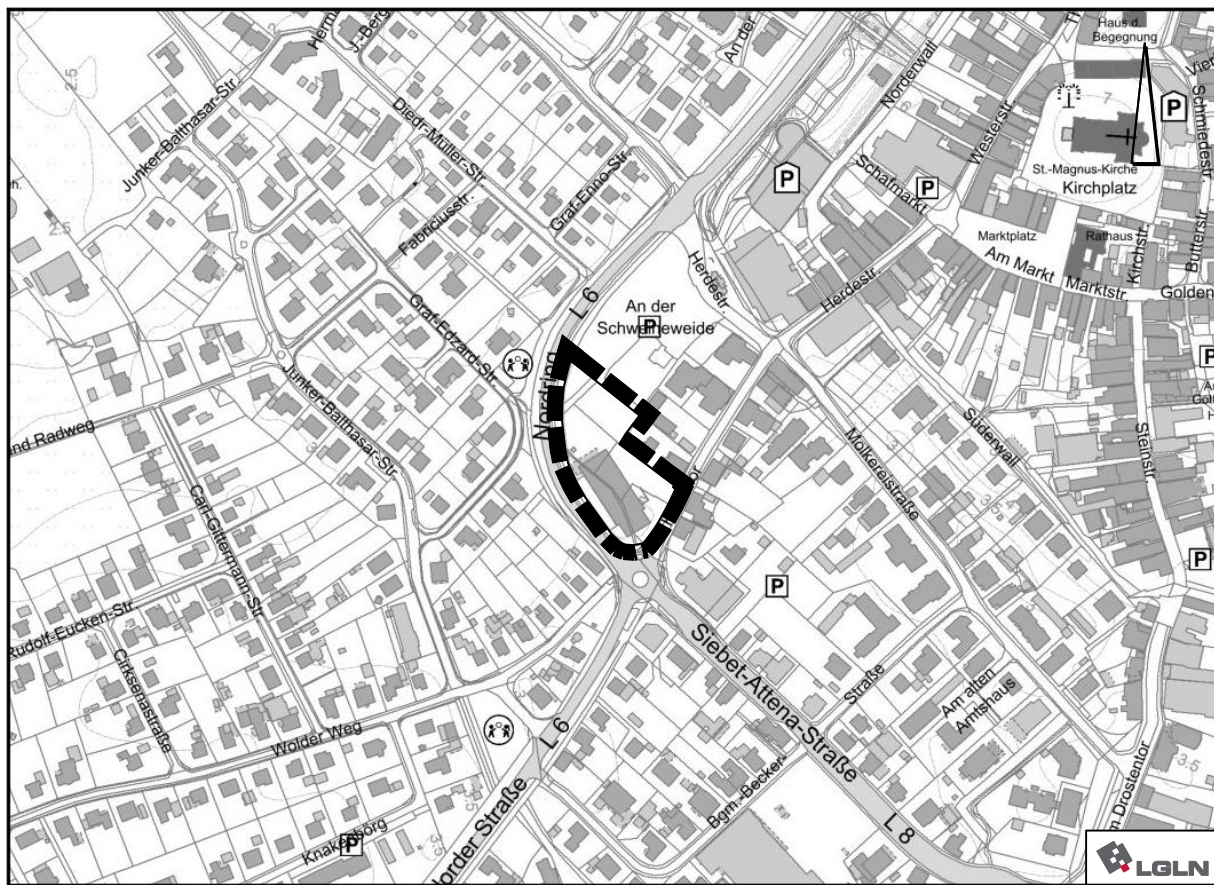
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Nettomarkt Herdeter“ tritt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Herdeter“ (Plus-Markt) außer Kraft.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Esens während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Stadt Esens Landkreis Wittmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 "Nettomarkt Herdeter"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2023

VORENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-pol.de
Internet www.nwp-ol.de



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602)