

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 ausgefertigt.

Esens, den Stadtdirektor Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
LGLN
© 2023
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 27.03.2023).

Wittmund den

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

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 25.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Esens, den Bürgermeisterin Stadtdirektor

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

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.

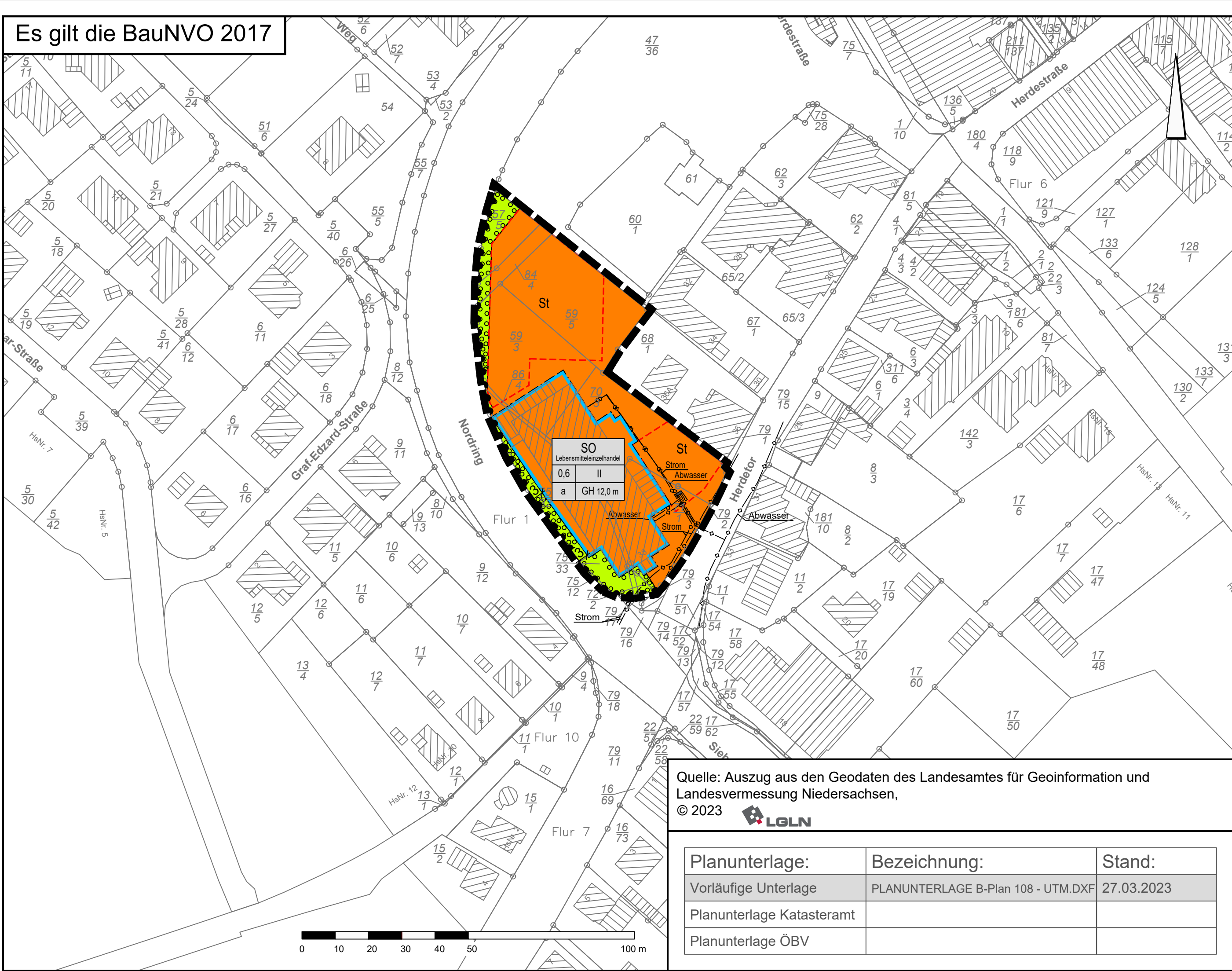
Esens, den Stadtdirektor

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 Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023 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

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

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 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 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, fernmelde-technischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 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, regenerativer 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 i. S. v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig.

3. Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Abweichend davon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 NBauO müssen eingehalten werden.

4. Notwendige Einstellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf der gemäß § 9 Abs. 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	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia "Brouwers"</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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, Ofener 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 Erarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erarbeiten 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 Baufeldherrichtung (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 bleibende Bäume und Gehölze zu erhalten und 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

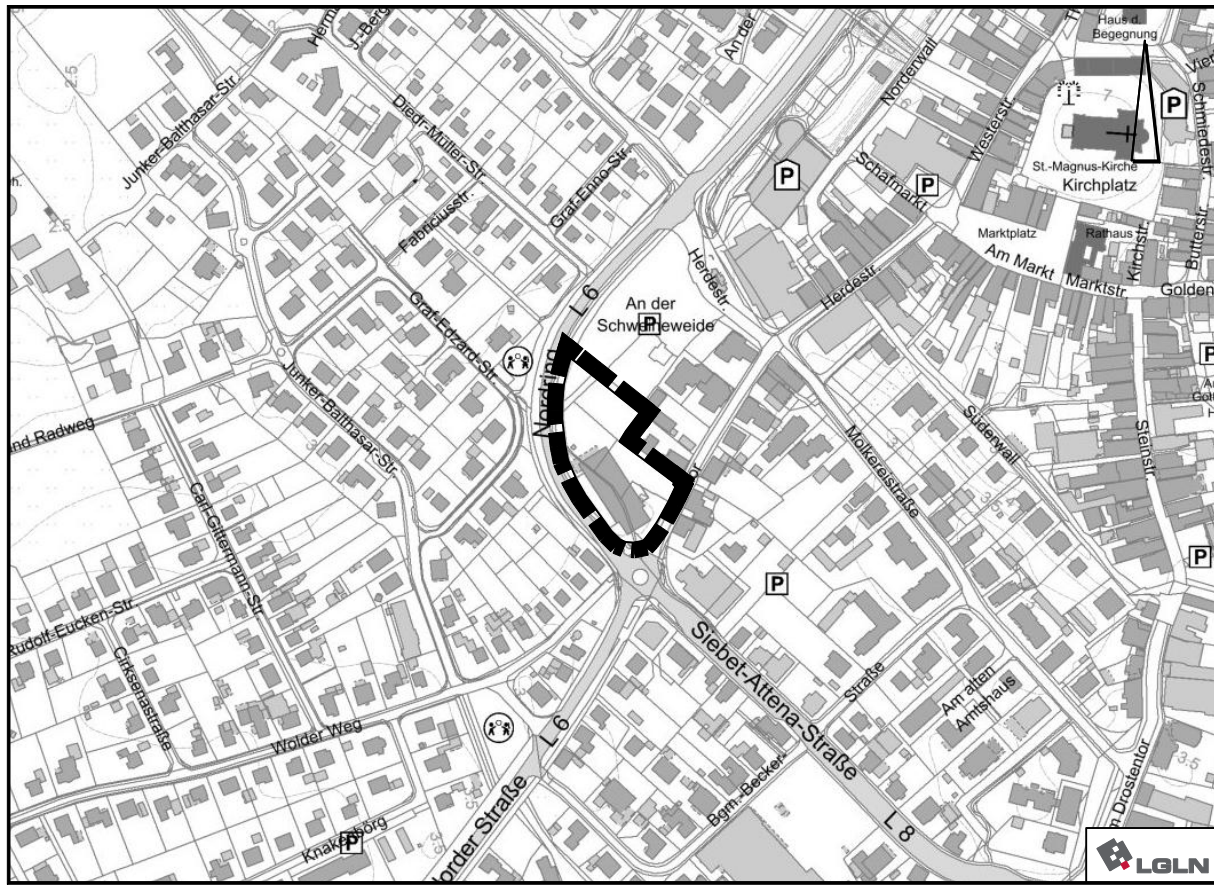
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Nettomarkt Herdeter“ tritt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Herdeter“ (Plus-Markt) außer Kraft.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die unten 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

Januar 2024

ENTWURF

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-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

