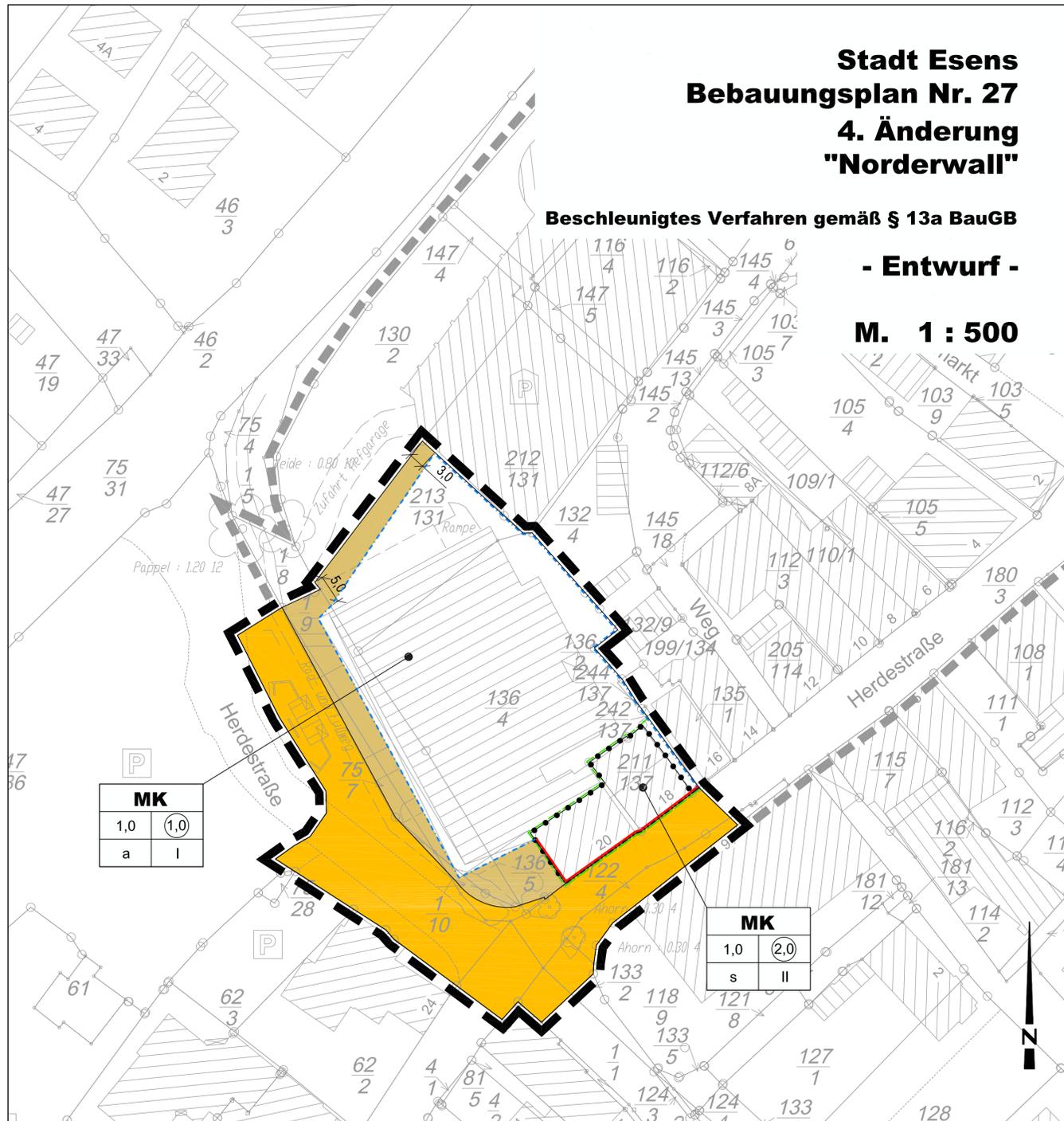


Stadt Esens Bebauungsplan Nr. 27 4. Änderung "Norderwall"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

M. 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(1,0) Geschosßflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

s Sonderbauweise
a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Bebauungsplanes Nr. 27

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung von Gebieten, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann, weil die baulichen Anlagen
a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt
b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Textliche Festsetzungen

- Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO**
In den Kerngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses sonstige Wohnungen allgemein zulässig.
- Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO**
Von den festgesetzten Baulinien kann ein Zurücktreten bis zu 1,00 m als Ausnahme zugelassen werden.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO**
Die Geländeoberfläche wird mit 0,10 m über Bordsteinkante der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.
Ist ein Bordstein nicht vorhanden, so ist der befestigte Rand der festgesetzten Verkehrsfläche maßgebend; ist der befestigte Rand der festgesetzten Verkehrsfläche maßgebend. Ist die Verkehrsfläche geneigt und/oder grenzt das Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, so ist das arithmetische Mittel zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig soweit es sich um Gebäude oder um bauliche Anlagen oder Einrichtungen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen handelt.
Im übrigen bleibt die Bestimmung des § 23 Abs. 5 BauNVO unberührt.
- Sonderbauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
Im Bereich der Sonderbauweise können die Gebäude unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem seitlichem Grenzabstand bis zu 1,00 m errichtet werden, wenn dieses aus denkmalpflegerischen, baugestalterischen oder städtebaulichen Gründen notwendig ist.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landes sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alltlasten**
Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Alltlasten vorhanden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens den Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Esens, den _____

(Bürgermeister) (Siegel) (Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 LGLN

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

(Unterschrift)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ - 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley

Oldenburg, den _____

Marie-Curie-Str. 1
26123 Oldenburg
T: 0441 361164-90
F: 0441 361164-99
lux
planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

6. Satzungsbeschluss

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

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ in der örtlichen Presse und am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

9. Mängel der Abwägung

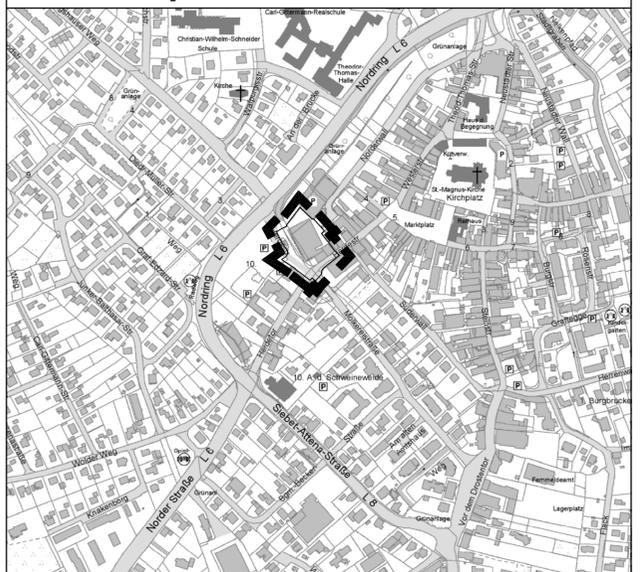
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den _____

(Stadtdirektor)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 27 4. Änderung "Norderwall"

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

- Entwurf -

M. 1 : 500

Bearbeitungsstand: 29.07.2013