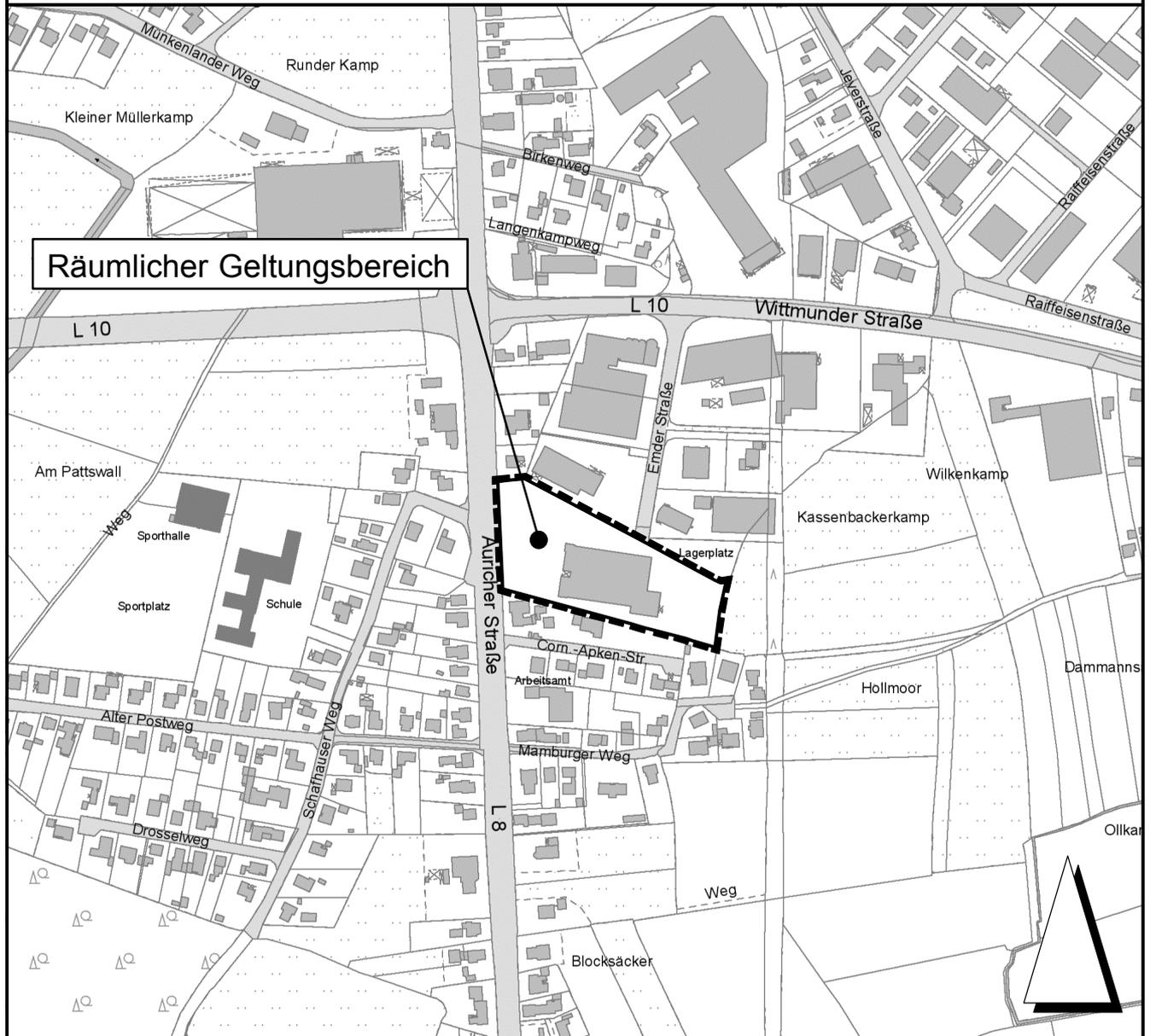


# Übersichtsplan

1 : 5.000



## Stadt Esens Landkreis Wittmund

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße"

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB)  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

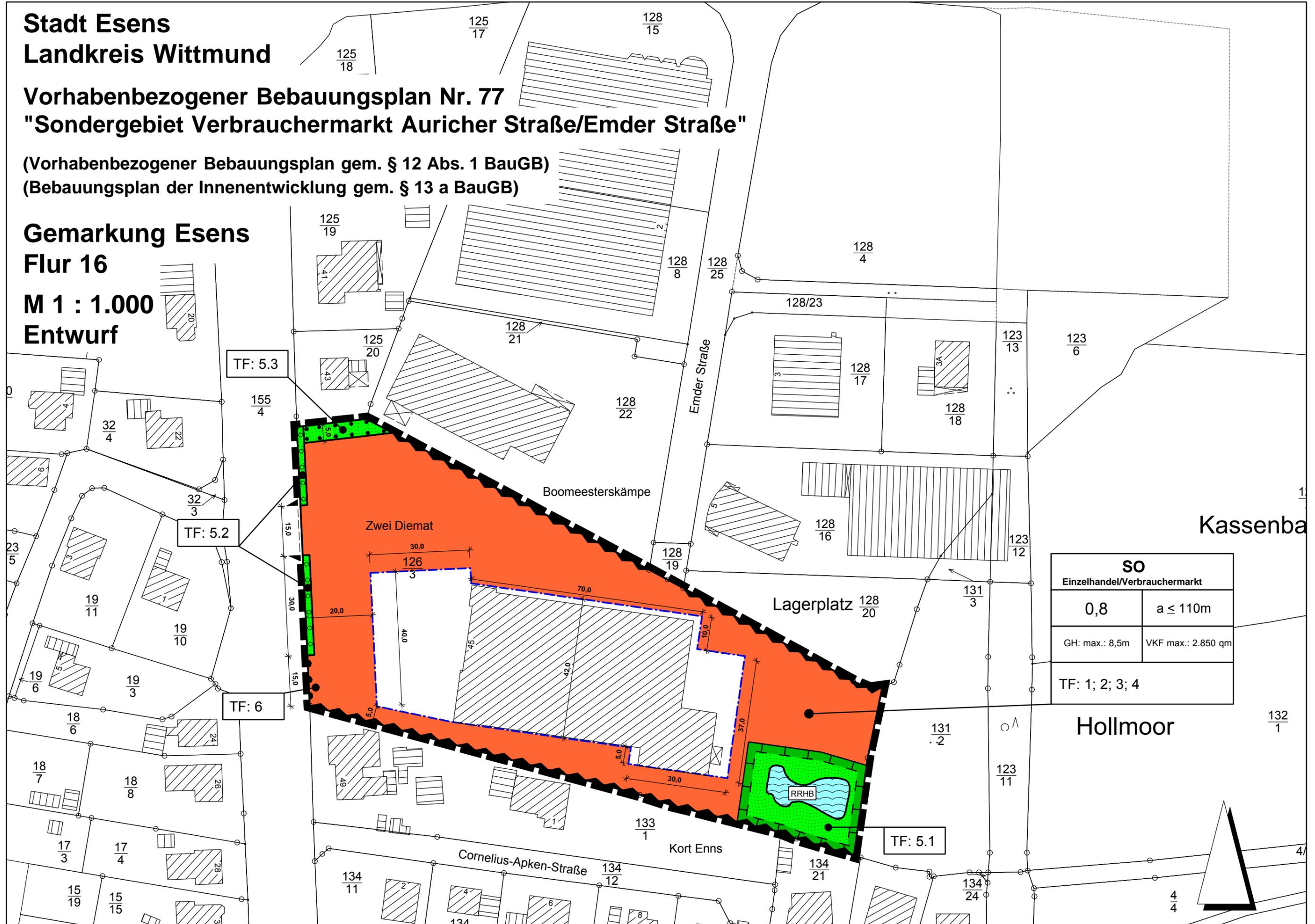
Entwurf  
M. 1 : 1.000

**Stadt Esens**  
**Landkreis Wittmund**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77**  
**"Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße"**

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB)  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

**Gemarkung Esens**  
**Flur 16**  
**M 1 : 1.000**  
**Entwurf**



SO	
Einzelhandel/Verbrauchermarkt	
0,8	a ≤ 110m
GH: max.: 8,5m	VKF max.: 2.850 qm
TF: 1; 2; 3; 4	

# Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

## II. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet -großflächiger Einzelhandelsbetrieb- Verbrauchermarkt; vgl. TF 1

VKF max. 2.850 qm maximal zulässige Verkaufsfläche

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl; vgl. TF 2

GH max. 8,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt BP

### 3. Bauweise, Baugrenzen

a



abweichende Bauweise; vgl. TF 4  
Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

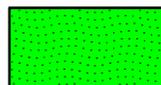


Ein-/Ausfahrtsbereich



Nur Einfahrt; keine Ausfahrt; vgl. TF 6

### 5. Grünflächen



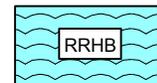
Grünfläche

Zweckbestimmung:



privat

### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

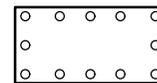


Regenrückhaltebecken

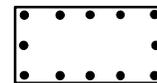
### 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. TF 5.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. TF 5.2



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; vgl. TF 5.3

### 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TF: 4

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

## II. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB



Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes, Artikel 1

# Textliche Festsetzungen

## 1. Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

### 1.1. Gesamtverkaufsfläche

Im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt sind Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.850 m<sup>2</sup>, inklusive der Mall und der Konzessionsflächen zulässig.

### 1.2. Verkaufsflächen und Sortimente

im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt sind im Einzelnen zulässig:

- Ein **Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 2.510 m<sup>2</sup> inklusive Mall und Windfang**. Die zulässige Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel bzw. die aufgeführten **zentrenrelevante Sortimente** (Spielwaren, Schreibwaren, Haushaltswaren/GPK, Bekleidung und Elektrowaren) innerhalb des Verbrauchermarktes wird je zulässigem Sortiment auf maximal 10 % der für den Verbrauchermarkt festgesetzten Verkaufsfläche, **also auf max. 250 m<sup>2</sup> je Sortiment**, beschränkt. Insgesamt wird die Verkaufsfläche für die o.g. zentrenrelevanten Sortimente (Non-Food-Artikel) auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt.
- **Konzessionäre** (Blumen, Bäcker, Lotto/Toto/Tabak) im Bereich der Vorkassenzone bzw. der Mall mit insgesamt **200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** incl. der Freiverkaufsflächen. Zusätzlich wird die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb/Sortiment auf 100 m<sup>2</sup> beschränkt.
- **Dienstleistungsbetriebe wie Friseur, Bank und Gastronomie für den Backshop** mit einer **Fläche von max. 140 m<sup>2</sup>**.

### 1.3 Nebenanlagen und ergänzende Nutzungen zu den Hauptnutzungen gem. Ziff. 1.2

Für den Betrieb und den Unterhalt der Einzelhandelseinrichtungen sind im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel/Verbrauchermarkt zulässig:

- Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
- Nebenanlagen für die Anlieferung (Rampen) und Entsorgung (Müllcontainer)
- Ein offenes Leergutlager
- Fahrradständer und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen
- Bis zu zwei Wohnungen für Betriebsleiter und Personal
- ein Webeträger

## 2. Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage des Kundenparkplatzes im Eingangsbereich des Marktes.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem o.g. unterem Bezugspunkt.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (Werbeträger, Antennen, Kühl- und Lüftungsanlagen) können zugelassen werden.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 13 BauNVO

Im Sondergebiet sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Überdachungen um bis zu 1,50 m zulässig. Nebenanlagen (Fahrradständer, Unterstellmöglichkeiten von Müllcontainern, offenes Leergutlager) und ein Werbeträger sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 110,00 m zulässig

## 5. Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 5.1 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/RRHB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist das vorhandene Regenrückhaltebecken dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche sind als naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln und zu unterhalten, so dass das Rückhaltebecken für Unterhaltungsfahrzeuge der Stadt zugänglich ist.

### 5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In den beiden festgesetzten privaten Grünflächen sind jeweils zwei heimische Laubbäume (Stieleiche, Bergahorn oder Linden) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freihaltung der Sichtfelder in den Ein-/Ausfahrtbereichen ist entsprechend zu berücksichtigen.

### 5.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Fläche vorhandenen Vegetationsbestände Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind ggfs. durch entsprechende Arten zu ersetzen.

## 6. Bereich für Einfahrt

Der gekennzeichnete Bereich darf nur als Einfahrt zum Sondergebiet genutzt werden. Die Nutzung als Ausfahrt ist für alle motorisierten Verkehrsteilnehmer untersagt.

# Hinweise

## 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

## 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str.15 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.

## 3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

## 4. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Wittmund) zu melden.

## 5. Wallhecken

Die nachrichtlich übernommenen Wallhecken sind gem. § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechtes, Artikel 1 "Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz" (NAGBNatSchG) geschützt. Durchbrüche und Beseitigung erfordern eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund. Der Verlust ist entsprechend zu kompensieren.

## 6. Hinweis zum Vorhabenplan

Der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhabenplan stellt das Vorhaben in seinen Grundzügen dar. Abweichungen bzgl. Materialien und Farben sind zulässig.

# Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT ESENS DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESENS, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT ESENS HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

ESENS, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN  
DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND  
KATASTRAERVERWALTUNG

© 2013



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.06.2013). SIE IST HINSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
- KATASTERAMT WITTMUND -

(UNTERSCHRIFT)

SIEGEL

### 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN \_\_\_\_\_

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG  
Donnerschweer Str. 90 • 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 27.06.2013

ENTWURF: 07.08.2013

SATZUNG: \_\_\_\_\_

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

## NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT ESENS HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" UND BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESENS, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT ESENS HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ESENS, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT AURICHER STRASSE/EMDER STRASSE" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ESENS, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ESENS, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER