

### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet "Soziale Wohnanlage"
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH: max. 12,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

##### 4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze umliegender Bebauungspläne

### Textliche Festsetzungen

- 1. Sonstiges Sondergebiet „Soziale Wohnanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**  
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer Sozialen Wohnanlage. Es sind alle zugeordneten Gebäude und Nutzungen zulässig, zudem Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen.
- 2. Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**  
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.
- 3. Abweichende Bauweise a gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- 4. Überschreitung der Grundflächenzahl § 19 Abs. 3 BauNVO**  
Für die Errichtung von Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, ...) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig, wenn zumindest der Flächenanteil, der zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl führt, durch die Anlage der Nebenanlagen mit wassergebundenen Fahrbahnoberflächen (Rasengittersteine, ...) ausgeglichen wird.
- 5. Pflanzliste gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Im Plangebiet sind folgende Gehölze und Qualitäten zu verwenden:  
Für die Anpflanzung werden standortgerechte Sträucher (2-3 Triebe, 70-90 cm, ohne Ballen) verwendet. Abgänge und Beseitigungen der vorgesehenen Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:  
**Sträucher**  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundsrose  
Salix caprea Salweide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Schneeball

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- 1. Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten**
  - 1.1 Zulässig sind Sattel-, Waln- und Pultdächer.
  - 1.2 Die Dachneigungen müssen mindestens 15° und dürfen höchstens 60° betragen. Die Dachneigungen von Gauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 15° und dürfen höchstens 60° betragen.
  - 1.3 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum Rest darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.
- 2. Dachfarben, Dacheindeckung**
  - 2.1 Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen.
  - 2.2 Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drempehöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.
  - 2.3 Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen sind auf den sichtbaren Dachflächen zulässig.
- 3. Außenwandflächen**
  - 3.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.
  - 3.2 Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Eifenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne.
  - 3.3 Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.
  - 3.4 Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.
- 4. Nebengebäude und Garagen**  
Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen. Die mindestens 1,00 m breiten Grundstückstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.
- 5. Einfriedungen und Gestaltung der Vorgartenbereiche**
  - 5.1 Im Sondergebiet SO Soziale Wohnanlage sind als Abgrenzung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche an den Grundstücksgrenzen Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m anzulegen. Es sind nur dichte Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.
  - 5.2 Es sind nur Gehölze der Pflanzliste zu verwenden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).
- 6. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO**  
Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

### Hinweise

- 1. Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 2. Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhengeologische 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 Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich 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.
- 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 ausnahmsweise. 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. Überdeckung von Bebauungsplänen**  
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“.  
Mit Rechtskraft der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 tritt der überdeckte Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes außer Kraft.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Esens die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Esens, den \_\_\_\_\_

Becker (Stadtdirektor) Siegel Emken (Bürgermeisterin)

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 01.12.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Esens, den \_\_\_\_\_

Becker (Stadtdirektor)

#### 2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



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) Siegel

#### 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: J. Davis

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 041 598 433 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 19.01.2026

#### 4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 01.12.2025 dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 06.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom 16.12.2025 bis 23.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Esens, den \_\_\_\_\_

Becker (Stadtdirektor)

#### 5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem 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 \_\_\_\_\_

Becker (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 \_\_\_\_\_

Becker (Stadtdirektor)

### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Esens, den \_\_\_\_\_

Becker (Stadtdirektor)

### 8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ nicht geltend gemacht worden.

Esens, den \_\_\_\_\_

Becker (Stadtdirektor)

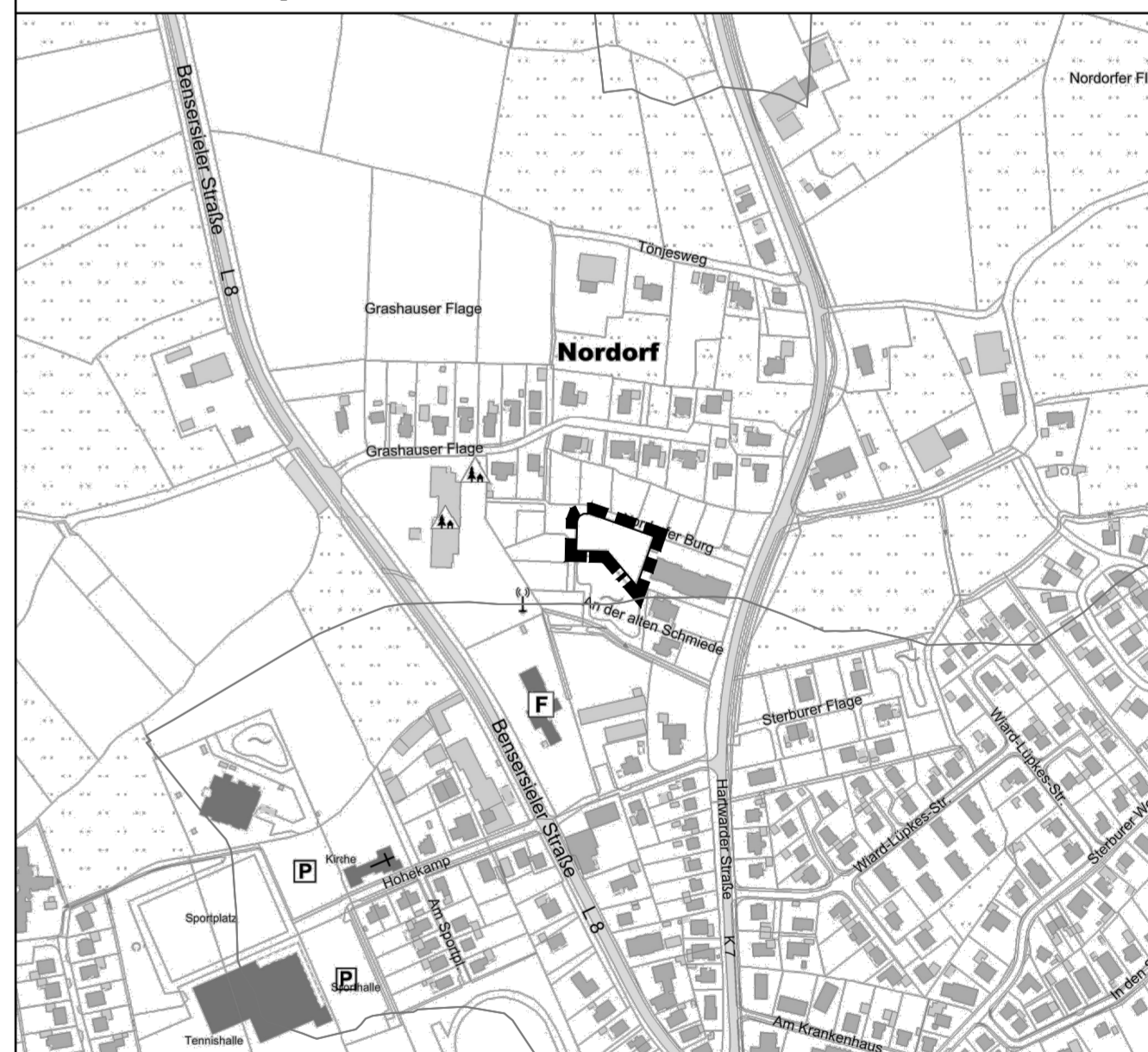
### 9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Überschrift überein.

Esens, den \_\_\_\_\_

Stadt Esens  
Der Stadtdirektor

## Übersichtsplan M. 1 : 5.000



## Stadt Esens Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 100

### "Hartwarder Straße West" 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1000