Stadt Esens
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord"
Landkreis Wittmund

Maßstab 1 : 1000

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO)
SO_E	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	maximale Grundflächenzahl
GFZ	maximale Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist der Entwässerungs-schacht Nr. 29040 3,52 m üNHN
FH	Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist der Entwässerungs-schacht Nr. 29040 3,52 m üNHN
OK	maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m
LEK_{tags}	Schallschutzkontingente am Tag 55,0 dB(a) / m²
LEK_{nachts}	Schallschutzkontingente in der Nacht 45,0 dB(a) / m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplans
	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Verkaufsfreifläche
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
ST	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
2	Maßkette, Angabe in Metern

8. Hinweise

13	bestehende Gebäude
	bestehende Flurstücksgrenzen
48/14	Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet SO_E1 Großflächiger Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Hiervon dürfen maximal 20 % (210 m²) der Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogerie/Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel) genutzt werden.
2. Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Personal.
3. Nebenanlagen für den Verbraucher- und Sonderpostenmarkt.
4. Ortsveränderliche Verkaufsfläche im Außenbereich bis maximal 30 m² für den ambulanten Handel.

Im Sondergebiet SO_E2 Großflächiger Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig:

5. Ein Sonderpostenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.355 m², hiervon maximal 155 m² als Außenverkaufsfläche, verteilt auf folgende Warengruppen:
   - maximal 680 m² Verkaufsfläche für Artikel der Warengruppe „periodischer Bedarf" und
   - maximal 1.675 m² Verkaufsfläche für Artikel der Warengruppe „aperiodischer Bedarf" wie z. B. Möbel und Möbelrandsortimente.
6. Ein Backshop mit Café von maximal 30 m² Verkaufsfläche (inklusive Tresenbereich und Sitzbereich).
7. Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Personal.
8. Nebenanlagen für den Verbraucher- und Sonderpostenmarkt.
9. Ortsveränderliche Verkaufsfläche im Außenbereich bis maximal 30 m² für den ambulanten Handel.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind folgende Nutzungen zulässig, solange deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	L_{EK} Tag [dB(A) / m²]	L_{EK} Nacht [dB(A) / m²]
Zusatzbelastung (ZB) (Plangebiet)		
B-Plan Nr. GEe	55,0	45,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7).

1. Sonstige Betriebe im rückwärtigen Grundstücksbereich:
   - Lagerbetriebe,
   - Betriebe des Versandhandels,
   - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ohne Handel,
   - Flohmarkt ohne gewerblichen Handel.
2. Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Personal.
3. Nebenanlagen für die sonstigen Betriebe.
4. Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und -leiter.

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 2 der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen und untergeordnete Bauten zu den Hauptnutzungen (z.B. Schornstein im Bestand) ausnahmsweise mit einer maximalen Höhe von 12,00 m errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (OK = Oberkante)

Die Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet darf bei einem Vollgeschoss 7,00 m über dem festgesetzen unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Für die Höhenfestsetzungen gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem jeweils höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die vermessene festgesetzte Deckeloberkante des Entwässerungsschachts Nr. 29040 3,52 m üNHN. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen (maximale Oberkante) ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (Be- und Entlüftungs- sowie Kühlanlagen) um maximal 5,00 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, Versiegelbare Grundfläche

Für die Errichtung von Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, ...) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 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.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie bei einer offenen Bauweise zulässig. Die Längenbeschränkung von 50,00 m entfällt jedoch.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Eine bauliche Überdachung oder Überdeckung von Stellplätzen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ist unzulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind je 20 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzbeete müssen die Größe von 2,00 m x 2,00 m aufweisen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Quercus robur, Stieleiche oder Capinus betulus, Hainbuche

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Esens zu belasten.
Zweck dieser Rechte ist die Leitungen der öffentlichen Oberflächenentwässerung zu sichern.

6. Schalltechnisches Gutachten

Das schalltechnische Gutachten Nr. 5199-24-L1, der IEL GmbH, Aurich, vom 08.07.2024 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord".

7. Aktiver Schallschutz

7.1 Lärmschutzwand (LSW 1)

An der gesamten Ostgrenze des geplanten Wohngebietes (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist eine Lärmschutzwand LSW 1 durchgängig mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände anzulegen. Gemäß der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien" hat diese dichte Lärmschutzwand eine flächenbezogene Masse von > 18 kg/m² aufzuweisen. Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion (z. B. Bodenanschluss) müssen vermieden werden.

7.2 Lärmschutzwand (LSW 2)

An der Ostseite der Flurstücke 116/22; 37/18 und 37/22, Flur 16, Gemarkung Esens (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist eine Lärmschutzwand LSW 1 durchgängig mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände anzulegen. Gemäß der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien" hat diese dichte Lärmschutzwand eine flächenbezogene Masse von > 18 kg/m² aufzuweisen. Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion (z. B. Bodenanschluss) müssen vermieden werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an Hauptgebäuden sowie unterhalb der Traufe oder im Bereich des Giebels zulässig.

1.2 Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen sind nicht zulässig.

1.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten, Pylonen und Flaggen sind zulässig.

1.4 Alle Werbeanlagen bedürfen hinsichtlich ihres Standortes, ihrer Art und ihres Umfangs vor Genehmigung der Zustimmung durch die Stadt Esens. Dies bezieht sich ebenso auf Fahnenmaste und Banner.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, der der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgestzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-210) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wttmund 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. Bodenbelastungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu melden. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Aufhebung des Bebauungplanes Nr. 68
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68. Mit Rechtskrafterlangen des neu aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 erfolgt für die überlagerten Flächen eine Aufhebung der Festsetzungen des am 31.01.2011 in Kraft getretene Bebauungsplanes Nr. 68, so dass zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110 maßgebend sind.

5. Deutsche Bahn AG
Jegliche Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, hat der Rat der Stadt Esens die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den _____

_____ _____
Bürgermeister/-in Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Esens
Flur: 14
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 23.01.2026).

_____, den _____

Amtliche Vermessungsstelle _____ (Unterschrift)

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

2. Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" wurde ausgearbeitet vom Architektur- und Ingenieurbüro Eschen.

Aurich, den _____

Ingo Eschen (Architekt, Dipl. Ing.) _____ (Unterschrift)

Architektur + Ingenieurbüro Eschen
Hafenstraße 20 Tel.: 04941 / 9901363 26603 Aurich
Auricher Str. 17b Tel.: 04971 / 200470 26427 Esens
info@eschen-architekt.de www.eschen-architekt.de

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 27.11.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Esens, den _____

_____ _____
Bürgermeister/-in Stadtdirektor

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den _____

_____ _____
Bürgermeister/-in Stadtdirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den _____

_____ _____
Bürgermeister/-in Stadtdirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Esens, den _____

_____ _____
Bürgermeister/-in Stadtdirektor

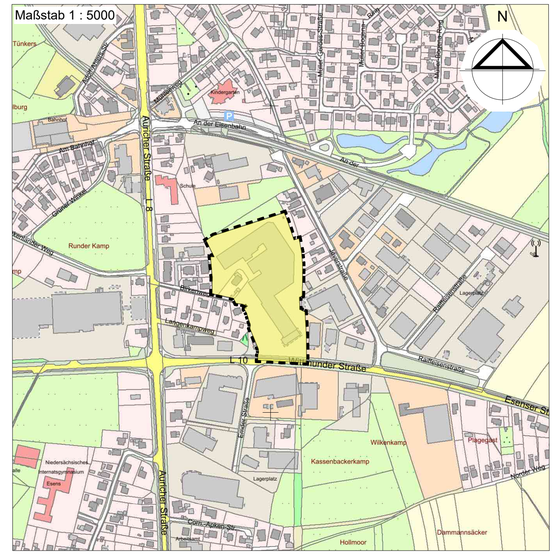
7. Verletzung von Verfahrens- und Formschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Esens, den _____

_____ _____
Bürgermeister/-in Stadtdirektor

Übersichtsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 12 BauGB

Gemeinde: Esens	Nr. 110
	Stand: 06.02.2026
	☒ Neuaufstellung ☐ Ergänzung
	☐ Änderung ☐ vereinf. Änderung
Ortsteil: Esens	Bezeichnung: "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord" Entwurf

Architektur + Ingenieurbüro
Eschen
Planen Bauen Leben
Tel.: 04971 / 200470
Auricher Straße 17b
26427 Esens
www.eschen-architekt.de
Tel.: 04941 / 9901363
Hafenstraße 20
26603 Aurich
info@eschen-architekt.de