

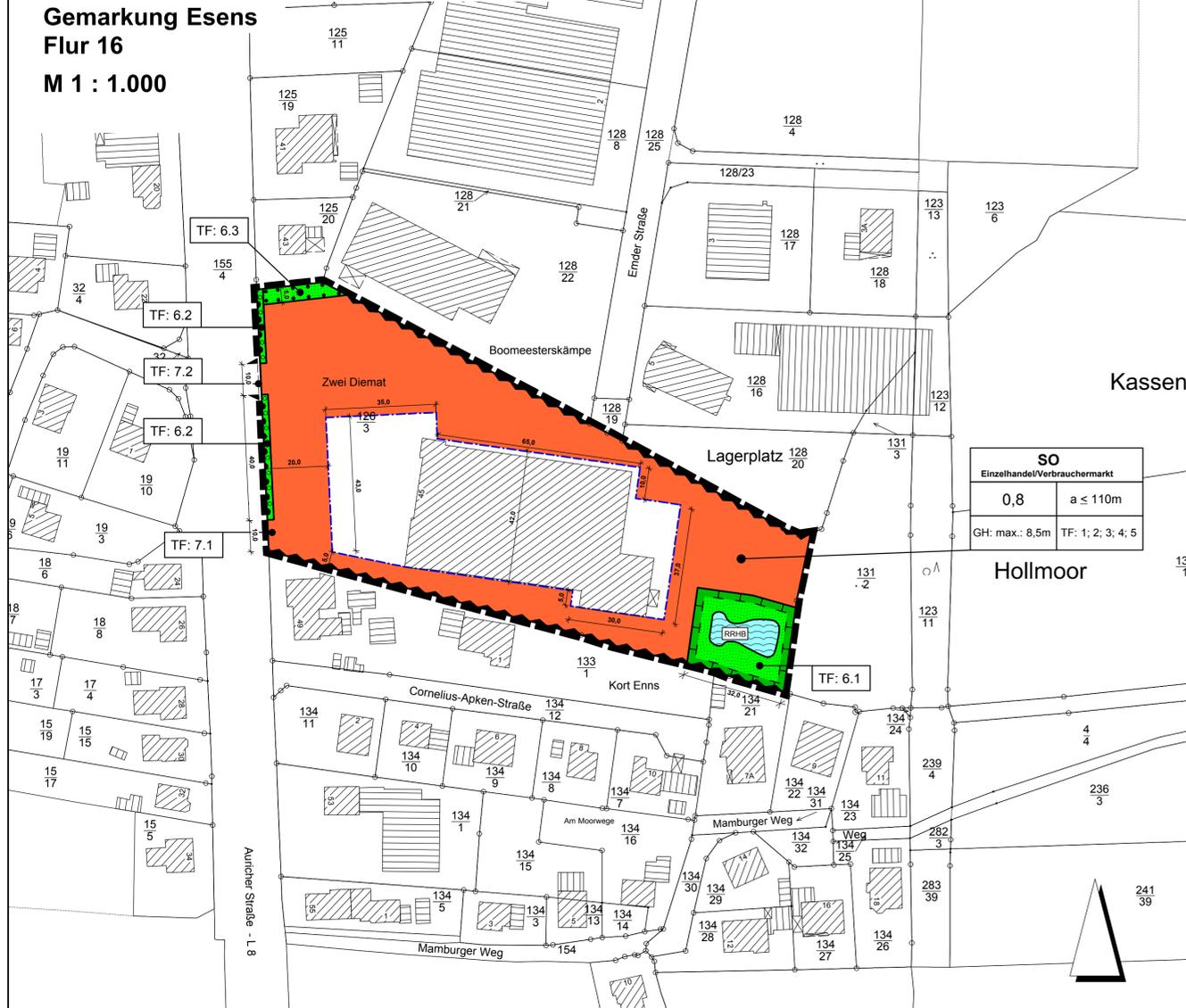
**Stadt Esens  
Landkreis Wittmund**

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

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan)  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

**Gemarkung Esens  
Flur 16**

**M 1 : 1.000**



**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**

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

**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; vgl. TF 3

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise; vgl. TF 5  
Baugrenze; vgl. TF 4

**4. Verkehrsflächen**

Ein-/Ausfahrtsbereich; vgl. TF 7.1 und TF 7.2  
Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt

**5. Grünflächen**

Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
P privat

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

RRHB 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 6.1  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. TF 6.2  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; vgl. TF 6.3

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
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 ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.850 m<sup>2</sup>, inklusive der Mall, der Konzessionsflächen und der Flächen für Dienstleistungen 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 zentrenrelevanten 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 Vorkassenzonen bzw. der Mall mit insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche incl. der Freiverkaufsflächen.
- 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  
- Werbeanlagen für die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen  
- ein Standort für einen Verkaufswagen; Kunden- und Personalparkplätze sowie Zu-/Abfahrten dürfen hiervon nicht belegt oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden.

**2. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO wird für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche das Flurstück Nr. 126/3 mit einer Fläche von 12.272 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt; d.h. die als private Grünflächen festgesetzten Flächen werden in die Ermittlung einbezogen. Überschreitungen durch versiegelte Freiflächen kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien begegnet werden.

**3. Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

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.

**4. 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), Werbeträger und ein Verkaufswagen gem. TF 1.3 sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**

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

**6. Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**6.1 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 Grünfläche zu entwickeln und zu unterhalten, so dass das Rückhaltebecken für Unterhaltungsfahrzeuge der Stadt zugänglich ist.

**6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

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

**6.3 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.

**7. Ein-/Ausfahrt**

**7.1 Bereich für Einfahrt**

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

**7.2 Bereich für Ausfahrt**

Der gekennzeichnete Bereich darf nur als Ausfahrt vom Sondergebiet genutzt werden. Die Nutzung als Zufahrt zum Sondergebiet 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, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener 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 Ordnungamt 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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 1 BauGB)**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit, welche vom Rat als Satzungsbeschluss wird. Weitere Details zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens regelt der Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss durch die Gremien der Stadt zu beschließen ist.

**7. Hinweis auf schalltechnische Berechnungen**

Die der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügte Anlage Nr. 2 ist im Zuge der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.

**Präambel**

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

ESSENS, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER (WILBERS)

STADTDIREKTOR (BUß)

(SIEGEL)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ESSENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.09.2013 DIE AUFSTELLUNG 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 19.10.2013 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTTRIECHER GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.10.2013 BIS 29.11.2013 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESSENS, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR (BUß)

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1000

**QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEBÄUDEDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG**

© 2013

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

**\*KATASTERAMT WITTMUND -**

(UNTERSCHRIFT) SIEGEL

**3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**

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

Planraum **W&W** GmbH & Co. KG  
Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg  
Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

**VORENTWURF: 27.06.2013**

ENTWURF: 28.08.2013/10.10.2013  
SATZUNG: 30.01.2014

**PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER**

**NOCH: VERFAHRENSVERMERKE**

**4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT ESSENS HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.09.2013 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 19.10.2013 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTTRIECHER GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.10.2013 BIS 29.11.2013 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESSENS, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR (BUß)

**5. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER STADT ESSENS 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 24.03.2014 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ESSENS, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR (BUß)

**6. INKRAFTTRETEN**

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

ESSENS, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR

**7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

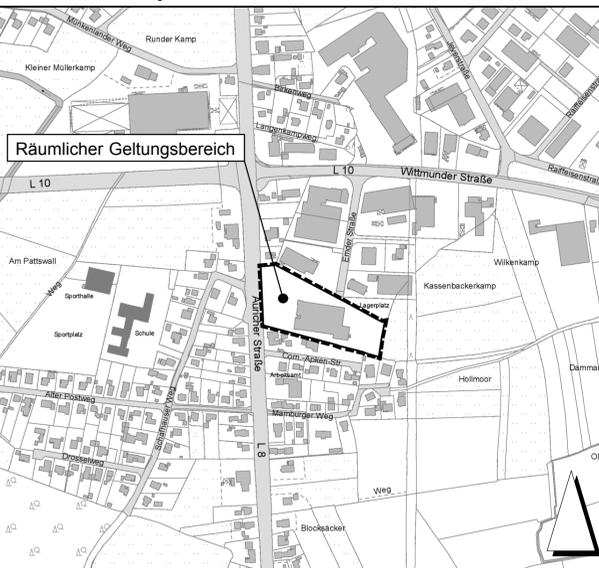
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 77 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABKÄNDIGUNGSVORGANGES BEI ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ESSENS, DEN \_\_\_\_\_

STADTDIREKTOR

**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 mit Vorhaben- und Erschließungsplan)  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

**M. 1 : 1.000**