

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9, Abs.1 Nr.1 BauGB)



Mischgebiet



Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

2.0

Geschossflächenzahl

1.0

Grundflächenzahl

I/II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

O

offene Bauweise

S

Sonderbauweise



Baugrenzen



Überbaubare Flächen innerhalb
und nicht überbaubare Flächen außerhalb
der Baugrenzen

Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Hinweise



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Hinweise

1. Anzuwendende BauNVO

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die BauNVO 1990 anzuwenden.
(BGBL. 1 vom 26.01.1990, S.133)

2. Meldepflicht nach dem NAFG

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Anzeigepflicht nach dem NDSchG

Gemäß §§ 13 und 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund hiervon zu unterrichten. Werden archäologische Bodenfunde freigelegt (einschl. Bodenverfärbungen), ist dieses unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Kampfmittel

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) bei der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover zu benachrichtigen.

5. Planüberdeckung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 "Norderwall" und dessen 1. vereinfachte Änderung teilweise. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Norderwall" / 3. Änderung tritt dieser Plan einschließlich der 1. vereinfachten Änderung in den überdeckten Bereichen außer Kraft.

6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Beide Planteile bilden eine Einheit und sind vom Rat der Stadt Esens als Satzung zu beschließen.

Textliche Festsetzungen

1. Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche wird mit 0,10 m über Bordsteinoberkante der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Ist ein Bordstein nicht vorhanden, so 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.

2. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandflächen 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 (5) BauNVO unberührt.

3. Sonderbauweise

Im Bereich der Sonderbauweise können die Gebäude unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu 1,00 m errichtet werden. Sie sind mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu 1,00 m zu errichten, wenn dies aus denkmalpflegerischen, baugestalterischen oder städtebaulichen Gründen notwendig ist.

4. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

5. Zulässigkeit von Wohnungen (§ 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO)

In dem Kerngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

6. Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Gem. § 1 Abs. (5) i. V. m. § 7 Abs. (2) 2) BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Planunterlage	
Flur :	Esens 2
Datum des Feldvergleichs:	23.02.2011
Aktenzeichen:	L4-26/2011
	 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich -Katasteramt Wittmund-

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“, 3. Änderung

der Stadt Esens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB

Stand: 17.01.2012