

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl
(1,4)	Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

A	abweichende Bauweise
---	----------------------

Sonstige Planzeichen

	Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche mit Bezeichnung gemäß TF4

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.
- Durchführungsvertrag**
Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Lärmpegelbereiche**
Lärmpegelbereich III:
An allen den Landesstraßen (L6 und L8) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen den Landesstraßen (L6 und L8) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.
Lärmpegelbereich II:
An allen den Landesstraßen (L6 und L8) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen den Landesstraßen (L6 und L8) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R_{w,res} = 35 dB und für den Lärmpegelbereich II ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R_{w,res} = 30 dB. Etwasige Korrekturen müssen u.U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der den Landesstraßen (L 6 + L 8) abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.
(Empfehlung: Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.)

Hinweise

- Anzuwendende BauNVO**
Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO 1990 in der z.Zt. gültigen Fassung anzuwenden.
- Meldung nach dem NABfG**
Altstandorte bzw. Altlagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt.
Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Hinweise (Fortsetzung)

- Anzeigespflicht nach dem NDSchG**
Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl.S.517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.
- Planüberdeckung**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 C 1. Änderung überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 C.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 26 C außer Kraft.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit, die vom Rat der Stadt Esens als Satzung zu beschließen ist.
Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu beschließen.
- Kampfmittel**
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens diesen Bebauungsplan Nr. 26 C 1. Änderung "Theodor-Thomas-Str. / Neustädter Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Esens, den

(Stadtdirektor) (Siegel) (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 20.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am artsüblich bekannt gemacht.
Esens, den (Stadtdirektor)
- Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 3 Satz 1, erster Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am artsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben am bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Esens, den (Stadtdirektor)
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Esens, den (Stadtdirektor)
- Inkrafttreten**
Ein Anzeigeverfahren war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Esens, den (Stadtdirektor)
- Genehmigung**
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit der Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) unter Auflegen/mit Maßangaben/mit Ausnahmen der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 BauGB genehmigt.
Wittmund, den Unterschrift – Höhere Verwaltungsbehörde
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Esens, den (Stadtdirektor)
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Esens, den (Stadtdirektor)

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab 1:5000

Topographische Karte 1:25000 (TK 25)
Maßstab 1:25000

Liegenschaftskarte
Maßstab 1:25000

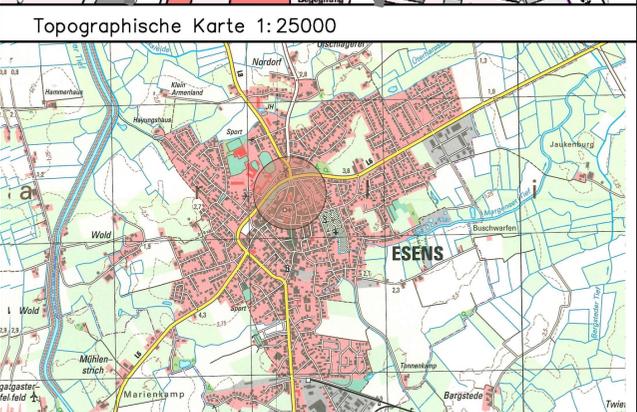
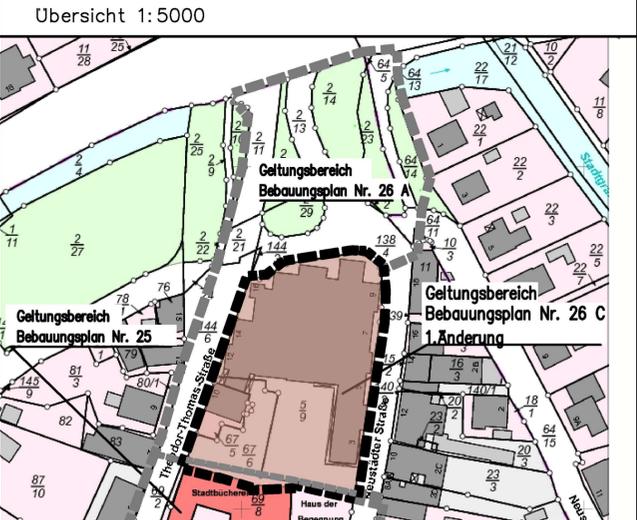
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
–Katasteramt Wittmund–

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen 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 (Unterschrift)
Katasteramt Wittmund



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

DATUM:

UUB
Ubben · Ihnken · Ufken
 Partnerschaft mbB
 ARCHITECTEN + INGENIEURE
 Vor dem Drahtentor 4 | Insuper Straße 1B
 26427 Esens | 26409 Wittmund
 Tel. 04971 9291-0 | Tel. 04462 9215837
 Fax 04971 9291-90 | www.uub-esens.de | mail@uub-esens.de

UNTERSCHRIFT:

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

Gemeinde:		
Esens	NEUAUFSTELLUNG	ERGÄNZUNG
	<input checked="" type="checkbox"/> 1.ÄNDERUNG	VEREINF.ÄND.

ORTSTEIL: **Stadt Esens**

BEZEICHNUNG:
**Nr. 26 C 1. Änderung
"Theodor-Thomas-Str. / Neustädter Straße"**