TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. J7 "Petkum" ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.
Festgesetzt wird ein:

- Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) mit Beschränkung der Grundflächenzahl, II-geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Trauf- und Firsthöhenbeschränkung, abweichende Bauweise (WA1) und offene Bauweise (WA2), Einzel- und Doppelhausbebauung.

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

2. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Plangebiet sind im WA 1 pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen.
Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

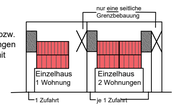
3. Bauweise gem. § 22 BauNVO
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20,0 m.
Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

4. Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO
Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Nebenanlagen als Gebäude
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Wasserwege,
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Wasserwege (Räumstreifen) unzulässig.

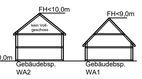
In Verbindung mit den zulässigen Bootsliegebuchten (s.TF 6) sind Nebenanlagen als "Bootshäuser" (Überdachung des Bootsliegeplatzes) auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Im WA1 ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Garagen und Nebenanlagen als Gebäude freizuhalten.

5. Grundstückszu- bzw. abfahrt
Im WA 1 ist je Grundstück nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Werden in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von jeweils 4,00 m zulässig.



6. Gewässer (Zulässigkeit von Bootsliegebuchten und Steganlagen; Anpflanzen von Bäumen)
Im Plangebiet ist je Grundstück die Anlage privater Bootsliegebuchten mit einer max. Grundfläche von 20m² entlang der privaten Gewässer und einer max. Grundfläche von 30m² entlang des Petkumer Tiefs vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung gem. §57 NWG bzw. gem. §68 WHG grundsätzlich zulässig.
Steganlagen dürfen nicht in die Gewässer hereinragen. Sie sind landseitig auf den Eigentumsgrundstücken zu errichten und müssen bündig mit der Gewässerlinie abschließen. Entlang des Petkumer Tiefs darf die Steganlage mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Tiefe von 1,20 m gem. Vorschriften des Entwässerungsverbandes Oldersum / Ostfriesland errichtet werden. Die Unterhaltung und Aufreinigung der „privaten" Gräben (Gewässer III. Ordnung) obliegt den Grabenanrainern.Die Gräben sind unter Beachtung der Reinigungspflicht in ihrer natürlichen Art zu erhalten.
Im gesamten Plangebiet ist das Anpflanzen von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Wasserwege und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Wasserwege (Raumstreifen) unzulässig.

7. Begrenzung der Firsthöhen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im
WA 1 eine Firsthöhe von 9,00 m als Höchstgrenze sowie im WA 2 eine Firsthöhe von 10,00 m als Höchstgrenze, jeweils bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes festgesetzt (§18 Abs. 1 BauNVO).



8. Geh- und Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
Im WA1 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1-4) festgesetzt.
GFL 1: zu Gunsten des Bau- und Entsorgungsbetriebs Emden (BEE) sowie der Stadtwerke Emden zu belastende Fläche zur Sicherung der Leitungswartung (Druckrohrleitung und Trinkwasserleitung);
GFL 1,2,3,4: zu Gunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland zu belastende Fläche.
Die Fläche dient als Bewirtschaftungszone des Gewässerrandes für das angrenzende Gewässer (Petkumer Tief) seitens des zuständigen Entwässerungsverbandes.
GFL 4: zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche zur Sicherung der Erreichbarkeit der Naturschutzfläche.

9. Passiver Lärmschutz gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.
Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume von der Leeraner Straße abzuwenden. Andernfalls sind die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Schlaf- und Aufenthaltsräumen/Büroräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche II-III (LPB II-III) entsprechen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind innerhalb des LPB III schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen, wenn eine Lüftungsmöglichkeit über die von der Leeraner Straße abgewandten Fassadenseite nicht möglich ist.

Folgende Schalldämmpegeldifferenzen nach DIN 4109 Tabelle 10 sind einzuhalten:
LPB II : Wohn- und Schlafräume 30 dB (erf. $D_{nT,w}$), Arbeitsräume 30 dB (erf. $D_{nT,w}$),
LPB III: Wohn- und Schlafräume 35 dB (erf. $D_{nT,w}$), Arbeitsräume 30 dB (erf. $D_{nT,w}$).
Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Freisitze dürfen im LPB III nicht an der Hausseite (Südfassade) zur Leeraner Straße angeordnet werden, es sei denn, sie werden durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mind. 1,80 m von der Straße abgeschirmt. Bei der Ausführung ist auf eine fugendichte Ausführung zu achten.

10. Artenschutz
An den Endpunkten der mit der Signatur „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" versehenen Flächen am Petkumer Tief (GFL 1, 2 und 3) ist jeweils ein Gewässeraustritt für die Tierwelt zu errichten. Diese drei zu schaffenden permanenten Austritte sind dauerhaft zu erhalten, damit Kleintiere trotz der technisch notwendigen Uferbefestigungen ans Ufer gelangen können.

11. Fläche für den Naturschutz / Interne Ausgleichsmaßnahme
Ziel der Fläche für den Naturschutz ist die Umwandlung von Intensivgrünland zu Landröhricht und Seggenried sowie Gewässerrandstreifen mit Abbruchkanten, so dass sich ein windarmes, insektenreiches Jagdbiotop entwickeln kann. Die Ausbreitung bestehender Schilf und Ufersegennieder soll in freier Sukzession stattfinden. Zudem werden am Nordrand der Fläche fünfzehn Bäume und Büsche gepflanzt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform
Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO - mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil des Daches eine Neigung von maximal 80° erhalten, während der obere Teil des Daches eine Neigung von mindestens 30° erhalten muss. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

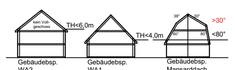
2. Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Traufläge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.
Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Traufläge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

3. Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, grauen oder anthrazitgrauen unglasierten Dachziegeln (DIN EN 1304: 2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen") oder Reet vorzunehmen.
Von den festgesetzten Kriterien zur Dacheindeckung kann abgewichen werden,
1. wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

4. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel" und DIN 105-100: 2012-01 "Mauerziegel - Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften") zu verblenden.
Es dürfen nur unglasierte Ziegel in orangefarbenen, roten, braunen oder rotblauen Farbtönen verwendet werden.
Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
- wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO bis zu einer max. Fläche von 30 % der Außenwandfläche (je Fassadenseite) handelt, die ansonsten den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

5. Begrenzung der Traufhöhen
Im WA1 darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 4,00 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß über Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläge ist. Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.



Im WA2 darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 6,00 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß über Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 8,30 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläge ist. Für Gebäude mit zulässigerweise errichteten Mansarddächern wird als Traufwandhöhe das Maß über Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut angesehen.

6. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig i.S.d. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer aufgrund dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde der Stadt Emden zu benachrichtigen.
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

3. Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

4. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahmen:
- Aufgrund der „schweren Bodenverhältnisse" und um baubedingte Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen sowie durch Ablagerung von Baumaterial bis in tiefere Schichten langfristig zu vermeiden, soll auf jedem Baugrundstück nach Beendigung einer jeweiligen Bauphase mittels Tiefengrubber eine Tiefenlockerung (50-60 cm Tiefe) durchgeführt werden. Des Weiteren soll bei der Herrichtung der Bauflächen die vorhandene Grasnarbe beseitigt und aufgefräst werden, bevor neuer Boden aufgetragen wird. Auf diese Weise soll die Durchlässigkeit der Bodenhorizonte gewährleistet und die Entstehung eines Stauhorizontes vermieden werden.
- Oberboden (Bodenklasse 1 nach DIN 18300) ist separat auszukoffern und getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern.
- Die Versickerung des Oberflächenwassers auf privat genutzten Grundstücken in Verbindung mit der Entwässerung über vorhandene Entwässerungsgräben, wirkt einer Reduzierung der Grundwasserneubildung entgegen.
- Für bestehende Entwässerungsgräben ist sowohl der Verbau als auch die Abdeckung der Uferböschungen nicht zulässig.
- Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sollen Spundwände höhenmäßig auf das gewässertechnisch erforderliche Maß begrenzt werden.
- Ein Verbau von Gräben und Grabenböschungen mit Folien ist generell nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Baumreihe an der Straße zum Bind sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 erforderlich. Ein Beweissicherungsverfahren für den Baumerhalt ist erforderlich, eine Umweltbaubegleitung zur Einhaltung der DIN ist durchzuführen.
- Zur vorsorglichen Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzfällungen zur Baufeldräumung in der Vogelbrutzeit vom 15. März bis zum 30. August nicht zulässig. Außer in winterkalten Monaten Dezember-bis Ende Februar ist ein Sachverständiger für Fledermäuse kurzfristig zur Rate zu ziehen.
- Bei einem Umbau/ Abriss des Hofgebäudes ist sicherzustellen, dass eventuell vorkommende hausbewohnende Fledermäuse oder Vogelarten in ihrer Brut nicht erheblich beeinträchtigt werden. Hier sind gegebenenfalls zeitliche Einschränkungen festzusetzen. Eine ökologische Baubegleitung ist notwendig.
- Für die Fischfauna ist darauf zu achten, dass keinerlei Wanderhindernisse für Fische in das Gewässer eingebracht werden.
- Bei der Herstellung von Verrohrungen ist darauf zu achten, dass die lineare Durchgängigkeit der Gräben für aquatische und terrestrische Tiere nicht beeinträchtigt wird. So ist auf eine sohlgleiche Anbindung der Rohre an das Grabenprofil ohne Bildung von Absätzen/Abstürzen zu achten.
- Keine Beleuchtung auf die Wasserflächen des Sielteifs.

Minimierungsmaßnahmen:
- Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Außenbeleuchtung zu achten, da die Insekten und damit die Vogel- und Fledermausfauna negativ beeinflusst werden könnten. Außenbeleuchtung sollte nicht auf das Wasserflächen des Sielteifs ausgerichtet sein.
- Beleuchtungskörper sind möglichst niedrig anzubringen und nach unten auszurichten; Die Beleuchtung ist auf das zeitlich notwendige Maß zu beschränken (Bewegungsmelder)
- Es ist möglichst UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtung (LED-Beleuchtung) zu verwenden.
- Auf Herbizid- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.
- Es sind möglichst wasserdurchlässige Bodenbeläge (wassergebundene Wegedecken) zu verwenden.
- Soweit aus technischen oder Sicherheitsgründen zulässig sollen tierverträgliche Bau- und Dämmstoffe sowie tierverträgliche Schutzanstriche verwendet werden.

5. Sulfatsaure Böden
Im Plangebiet befinden sich u.U.Bereiche mit Vorkommen von sulfatsauren Böden, die gemäß Geofakten 24 (sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten) und 25 (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vor Durchführung der Maßnahmen untersucht werden müssen. Eingriffe in tiefe Bodenschichten sollten daher nach Möglichkeit vermieden werden (z.B. Verzicht auf Keller).

6. Hinweise zur Gestaltung
Um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen, sollten Gebäude mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen. Bei der Auswahl der Baustoffe sollten wenn möglich folgende Prinzipien beachtet werden: - Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert, auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ohne FSC-Siegel ist nach Möglichkeit zu verzichten.

7. Kampfmittel
Im mit "K" gekennzeichneten Bereich des Plangebietes können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen / Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit der Stadt Emden (Fachdienst Umwelt) Maßnahmen der Gefahrenforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen.

8. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

BEBAUUNGSPLAN

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH <4m — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH <9m — Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise, Längenbeschränkung 20,0m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- o — offene Bauweise, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- F — Fuss- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität
- unterirdisch

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung wasserrechtlicher Festsetzungen (Freihaltezone), die Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland ist zu beachten

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Öffentliche Grünflächen

- Straßenbegleitgrün

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL 1,2,3,4 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB, §6 BauNVO) GFL 1: zu Gunsten des Bau- und Entsorgungsbetriebs Emden (BEE) sowie der Stadtwerke Emden GFL 1,2,3,4: zu Gunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland GFL 4: zu Gunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB I-IV — Lärmpegelbereiche I-IV mit der Auflage zur Einhaltung passiver Schallschutzmaßnahmen Abgrenzung Lärmpegelbereiche I-IV (s. textl. Festsetzungen)
- K — Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können; Bereich mit Verdacht auf Kampfmittel (K)

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Emden diesen Bebauungsplan Nr. J 7 "Petkum" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Hattermann Vermessung
Dipl.-Ing. Günther Hattermann

HATTERMANN VERMESSUNG

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.

Emden, den .....

.....
Dipl.-Ing. Günther Hattermann

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 7 Petkum "Östlich zum Bind" wurde ausgearbeitet von:
urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 10 - 26506 Norden

Norden, den .....

.....
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. J 7 Petkum "Östlich zum Bind" beschlossen.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am ..... bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am ..... bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Emden hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. J 7 Petkum mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. J 7 Petkum "Östlich zum Bind" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans Nr. J 7 Petkum "Östlich zum Bind" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. J 7 "Östlich zum Bind" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. J 7 "Östlich zum Bind" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Emden, den .....

.....
Bürgermeister

STADT EMDEN

BEBAUUNGSPLAN J 7 PETKUM ÖSTLICH ZUM BIND

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

ENTWURF | **M 1:1000**

Planung					
Erstellt:	Petersen	gepr.:		Datum	13.03.2017
Letzte Änderung:	Petersen				16.05.2018

Quelle: LGLN

Übersichtsplan

urbano

stadtplanung & architektur
osterstraße 10 26506 norden
fon 04931/9750-150 fax 9750-160