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. ....."....." bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Emden, den .....

.....
Oberbürgermeister

Planunterlage

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

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. ..... "....." 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. ..... "....." beschlossen.

Emden, den .....

.....
Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ort und Zeitpunkt der 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 .....

.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emden hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ..... 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 .....

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

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

Emden, den .....

.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. ..... "....." sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Emden, den .....

.....
Oberbürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. ..... "....." sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Emden, den .....

.....
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Textliche Festsetzungen

1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen
Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Im festgesetzten WA 2 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen.
Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

1.3 Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 16,50 m in jede Richtung des Gebäudes.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Im WA 2 sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Stellplätze gem. §12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Falderndelfts (Räumstreifen) unzulässig. Nebenanlagen, die bauordnungsrechtlich der Hauptnutzung zugerechnet werden (z.B. Terrassen) können ausnahmsweise zugelassen werden. Hierzu ist die Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden einzuhalten. Weiterhin sind im WA 2 Nebenanlagen sowie Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei eine Grundstücksseite von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und ein Rückversatz zur südlichen Gebäudekante von mind. 5,0 m einzuhalten ist. Nicht als Bebauung im Sinne der Festsetzung gelten notwendige Stellplätze, die nicht überdacht sind.

1.5 Grundstücksz- bzw. abfahrt
Im WA1 ist je Grundstück nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt als Durchfahrt zu den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Begrenzung der Firsthöhen
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im WA1 eine Firsthöhe von 13,00 m als Höchstgrenze sowie im WA2 eine Firsthöhe von 9,00 m als Höchstgrenze, jeweils bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes festgesetzt.

1.7 Baugebot
Gemäß §9 Abs 2 Nr. 2 BauGB wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass eine Bebauung im WA2 nur zulässig ist, sofern ein Gebäude im WA1 entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuerst errichtet wurde oder im Bestand vorhanden ist. Weiterhin wird festgesetzt, dass ein Rückbau der im WA 1 befindlichen Bestandsbebauung nur zulässig ist, sofern für das jeweilige Baugrundstück bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung gem. § 70 Abs. 1 NBauO für einen Ersatzbau entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegt und diese unanfechtbar geworden ist.

1.8 Lärmschutz
Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109" Jahrgang 1989

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_S$

$S_{(W+F)}/S_S$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbereiches eines Aufenthaltsraumes in m²
S_S: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Auszug „Tabelle 9 der DIN 4109" Jahrgang 1989

erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maß für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/30	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	--

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß, erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von + 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Auszug „Tabelle 10 der DIN 4109" Jahrgang 1989

Lärmpegelbereich V (LPB V):
An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" **zugewandten** und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" **abgewandten** Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.

Lärmpegelbereich IV (LPB IV):
An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" **zugewandten** und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" **abgewandten** Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Lärmpegelbereich III (LPB III):
An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" **zugewandten** und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" **abgewandten** Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich II (LPB II):
An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" **zugewandten** und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemein gilt:
a. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
b. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume/Kinderzimmer vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
b. Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes" sind auf der der „Feuerwehrtechnischen Zentrale" abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)" nicht überschritten wird.

1.9 Geh- und Fahr- und Leitungsrecht / Freihaltezone Gewässerrand
Entlang der festgesetzten Freihaltezone (Räumstreifen) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der Unteren Wasserbehörde und des BEE festgesetzt. Die Fläche dient als Freihaltezone des Gewässerrandes zur ordnungsgemäßen Wartung des angrenzenden Gewässers Falderndelft. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Errichtung von genehmigungspflichtigen Bootsstegen.

Örtliche Bauvorschriften

2.1 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 38° und höchstens 48° 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.

2.2 Dachaufbauten
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Traufläng des Gebäudes nicht überschreiten. Die Traufläng bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Traufläng, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 38° Dachneigung sind mit nicht glänzenden 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") entsprechend der RAL-Farbskala 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) vorzunehmen.
Von der festgesetzten Kriterien zur Dacheindeckung kann abgewichen werden,wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt.

2.4 Außenwände
Die Außenwände der Hauptgebäude 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") entsprechend den orangen RAL-Farben Nr. 1007, 1017, 1027 und 2001, den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 - 2002, den roten RAL-Farben Nr. 3000 - 3002, 3011 und 3013 sowie den bräunlichen RAL-Farben Nr. 8001, 8004 und 8023 zu verblenden.
Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
- wenn es sich um untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. 3 und 4 NBauO handelt.

2.5 Begrenzung der Traufhöhen
Im WA1 darf die Traufwandhöhe das Maß von 6,00 m an keiner Stelle unterschreiten. 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. 9,00 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Traufläge ist.
Im WA2 darf die Traufwandhöhe das Maß von 4,00m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß über Oberkante (OK) Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

2.6 Freiflächen
Gem. § 9 Abs. 2 NBauO sind verbleibende Freiflächen zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

2.7 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

3.1 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.

3.2 Ablagerungen
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.

3.3 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.

3.4 Natur- und Artenschutz
Im Plangebiet sind 6 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm vorhanden, die erhalten werden sollten.

Nr.	Baumart (Artname deutsch / lateinisch)	Flur-stück	Stammdurch-messer [m]	Lebensstätten / sonst. Merkmale	Sonstiges
1	Apfel *Malus domestica*	22/3	0,50	Stammaufriss, Faul-stelle in 2,50 m bis 3,0 m Höhe	Hochstamm
2	Stieleiche *Quercus robur*	22/4	0,40	keine	-
3	Tulpenbaum *Liriodendron tulipifera*	26/3	0,35	keine	-
4	Blauglockenbaum *Paulownia tomentosa*	28/4	0,35	keine	-
5	Trauerweide *Salix alba „Tristis"*	31/3	0,80	Spechthöhle, Höhe: ca. 9,0 m (NO)	lt. Anwohnerin Bunt-spechtbrut im Frühjahr 2020
6	Apfel *Malus domestica*	34/2	0,35	kleine Höhle geringer Tiefe	-

Sind für Baumaßnahmen Fällungen oder andere Maßnahmen an Gehölzen unvermeidbar, sind die Gehölze grundsätzlich vorher auf geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Maßnahmen zum Ausgleich sind im Einzelfall zu prüfen.
Maßnahmen an Gehölzen sind zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen oder Störungen von Fledermäusen oder Vögeln gemäß § 39 (5) 2. BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

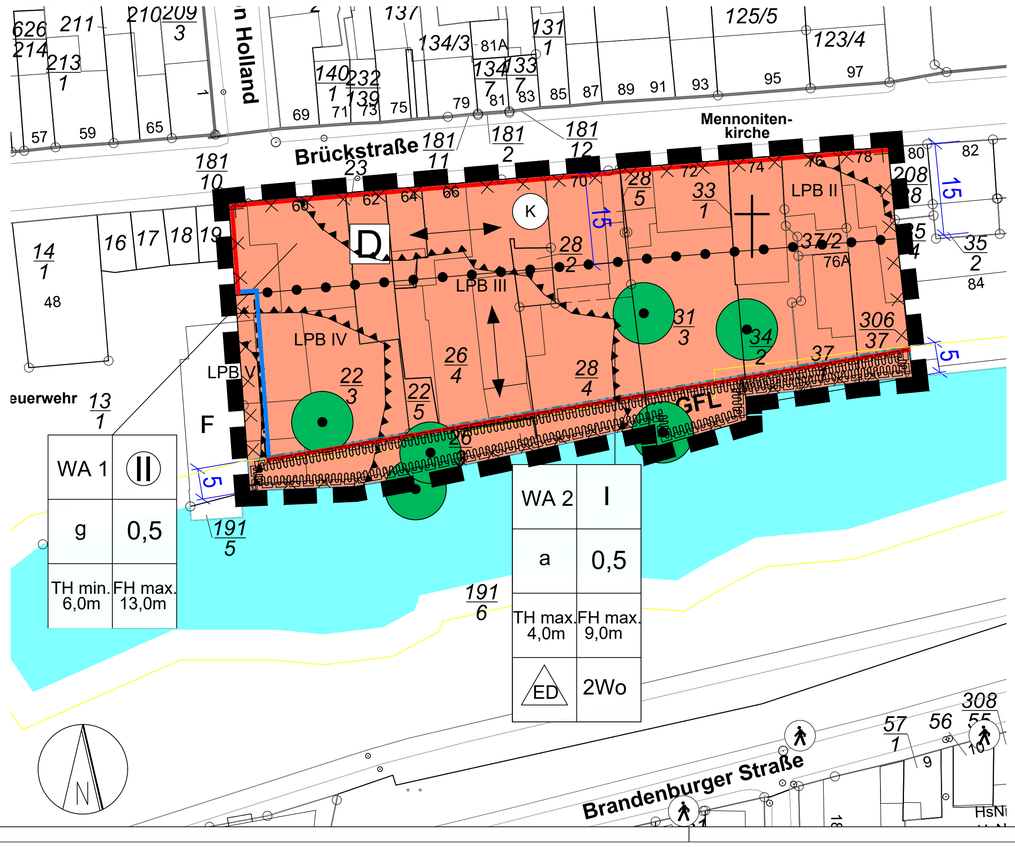
3.5 Sulfatsaure Böden
Im Plangebiet können sich aktuell und potenziell sulfatsaure Böden befinden, die eine flächige und tiefenorientierte Erkundung im engen Raster im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund erforderlich machen. Bestätigte sulfatsaure Eigenschaften erfordern ein darauf abgestelltes Bodenmanagement gem. 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).

3.6 Kampfmittel
Im gekennzeichneten Bereich (K) können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden Maßnahmen der Gefahrenerforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, den Fachdienst Umwelt (Tel. 04921/87-1474) oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln- Hannover (Tel.: 0511/106-3000).

3.7 Denkmalschutz
Gem. § 8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend

3.8 Hinweis
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans B 21 a. Mit der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans treten im überlagerten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans B 21 a außer Kraft.

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN



LEGENDE B-PLAN

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 je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,5 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH min. 6,0m — Traufhöhe als Mindestmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH max. 4,0m — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH max. 13,0m — 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, seitlicher Grenzabstand > 5m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
g — geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Vorgeschriebene Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB)

6. Planung Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung Bäume (§9 Abs. 6 BauGB)

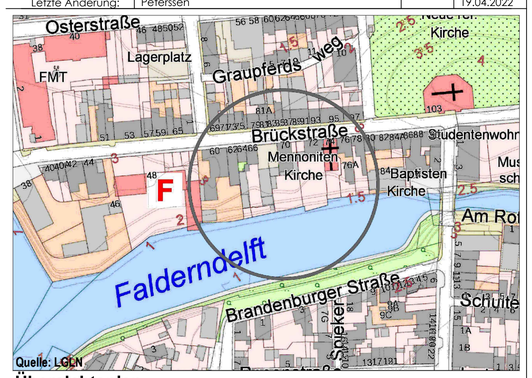
7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO)
K — Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können; Bereich mit Verdacht auf Kampfmittel (K)
GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 1 Abs.4 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO) zugunsten der Unteren Wasserbehörde und des BEE
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

STADT EMDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. B38
ZWISCHEN BRÜCKSTRASSE UND FALDERNDELFT
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan gem. §13a BauGB

VORENTWURF | **M 1: 500**

Planung				
Erstellt:	Peterssen	gepr.:	Datum	26.08.2020
Letzte Änderung:	Peterssen			19.04.2022



Übersichtsplan

urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 4 26506 norden
fon 04931/9750-150 fax 9750-160