




Planzeichen nach PlanZV 90
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.



Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Kerngebiete



Maß der baulichen Nutzung

-  Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß




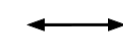

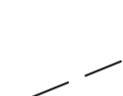
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  geplante Gebäudeabbruch
-  Hauptfirstrichtung parallel zur anliegenden Erschließungsstraße
-  Im gesamten Plangebiet können sich Kampfmittel befinden (s. Hinweise)
-  Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Emden den Bebauungsplan A 32, I Abschnitt - mit gestalterischen Festsetzungen -, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gem. Emden; Flur: 22; Maßstab: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für GLL nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für GLL mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.07.2012). 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,
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Im Auftrage
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans A 32, I Abschnitt wurde ausgearbeitet vom Ing. Büro W. Grote GmbH.

Papenburg,
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 23.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans A 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans A 32, I Abschnitt und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. _____ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vereinfachtes Verfahren
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 02.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans A 32, I Abschnitt und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans A 32, I Abschnitt und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.07.2012 bis 03.08.2012 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan A 32, I Abschnitt nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emden,
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans A 32, I Abschnitt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan A 32, I Abschnitt ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Emden,
Oberbürgermeister

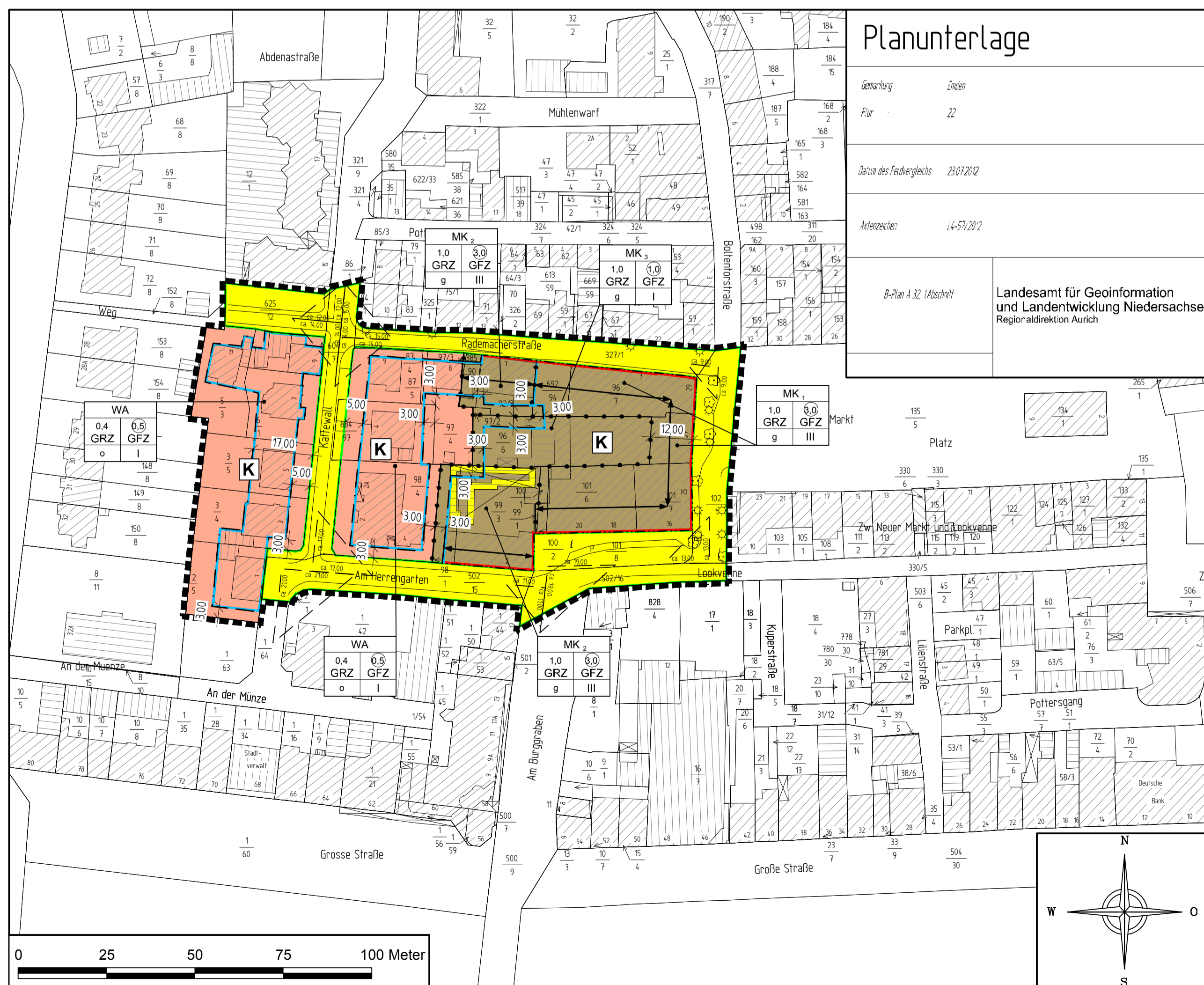
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans A 32, I Abschnitt ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung (mit dem Umweltbericht) nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Emden,
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

- 1. GLIEDERUNG DER KERNGEBIETE MK (§7 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO)**
- Das Kerngebiet wird in 3 Teilbereiche gegliedert (MK 1 bis MK3)
- 1.1 Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**
- In den MK 1 und MK 2 sind allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Wohnungen
- In den MK 1 und MK 2 sind unzulässig:
- Vergnügungstätten
 - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
 - Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen
 - Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Im MK 3 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig; Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sind unzulässig.
- 1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen**
- Im MK 1 sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 2. GLIEDERUNG DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE - WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind unzulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 3. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN**
- Im MK 3 sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 4,50 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der angrenzenden Rademacher Straße (gemessen in Fahrbahnhöhe).
- 4. BELEUCHTETE WERBEANLAGEN**
- Beleuchtete Werbeanlagen sind nur straßenseitig im Planbereich MK 1 zulässig.
- 5. WARENANLIEFERUNG**
- Die Warenanlieferung für den Lebensmittelmarkt ist nur im südlichen Bereich des Plangebietes über die Straßen Am Burggraben und Lookvenne zulässig.
- 6. FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG**
- Die neuen Gebäude im Plangebietbereich MK 3 sind mit einer fachgerechten Dachbegrünung zu versehen. Die Gestaltung und Pflanzliste ist mit der Stadt Emden abzustimmen.
- Ebenso sind die Fassadenbereiche zu den Nachbargrundstücken 97/4 und 92/3 mit einer fachgerechten Fassadenbegrünung zu versehen. Die Gestaltung und Pflanzliste ist mit der Stadt Emden abzustimmen.
- Hinweise**
- a) Sanierungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines vom Rat der Stadt Emden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Rechtsvorgänge gem. §144 BauGB, hierzu zählen auch Bauanträge, bedürfen der schriftlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung. Gegenstand eines solchen sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind unter anderem auch Neu- oder Umbaumaßnahmen, die auch im Bezug auf die Außengestaltung von Fassaden hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung überprüft werden müssen.
- b) Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Archäologische Funde sowie deren Fundstellen sind ggfs. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- c) Baugrund**
Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.
- d) Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für dieses Plangebiet wird von der Feuerwehr der Stadt Emden gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Stadt, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt. Im Übrigen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Forderungen des Merkblattes „Feuerwehrzufahrten – Löschwasserversorgung“ zu beachten.
- e) Kampfmittel/Kennzeichnung**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Kampfmittel (Bombenblindgänger) befinden. Vor Durchführung einer Baumaßnahme sind in Abstimmung mit der Stadt Emden Maßnahmen zur Gefahrenerforschung durchzuführen.
- f) Bauliche Nutzung**
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- g) Kompensationsmaßnahmen**
Für Beseitigung von gemäß § 3 (1) der Baumschutzsatzung der Stadt Emden vom 18. Oktober 2001 geschützten Bäumen, sind Ersatzpflanzungen gemäß § 8 (3) der vorgenannten Satzung durchzuführen. D.h. für jeden beseitigten Baum mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Standort und Baumart sind mit der Stadt Emden abzustimmen.



Planunterlage

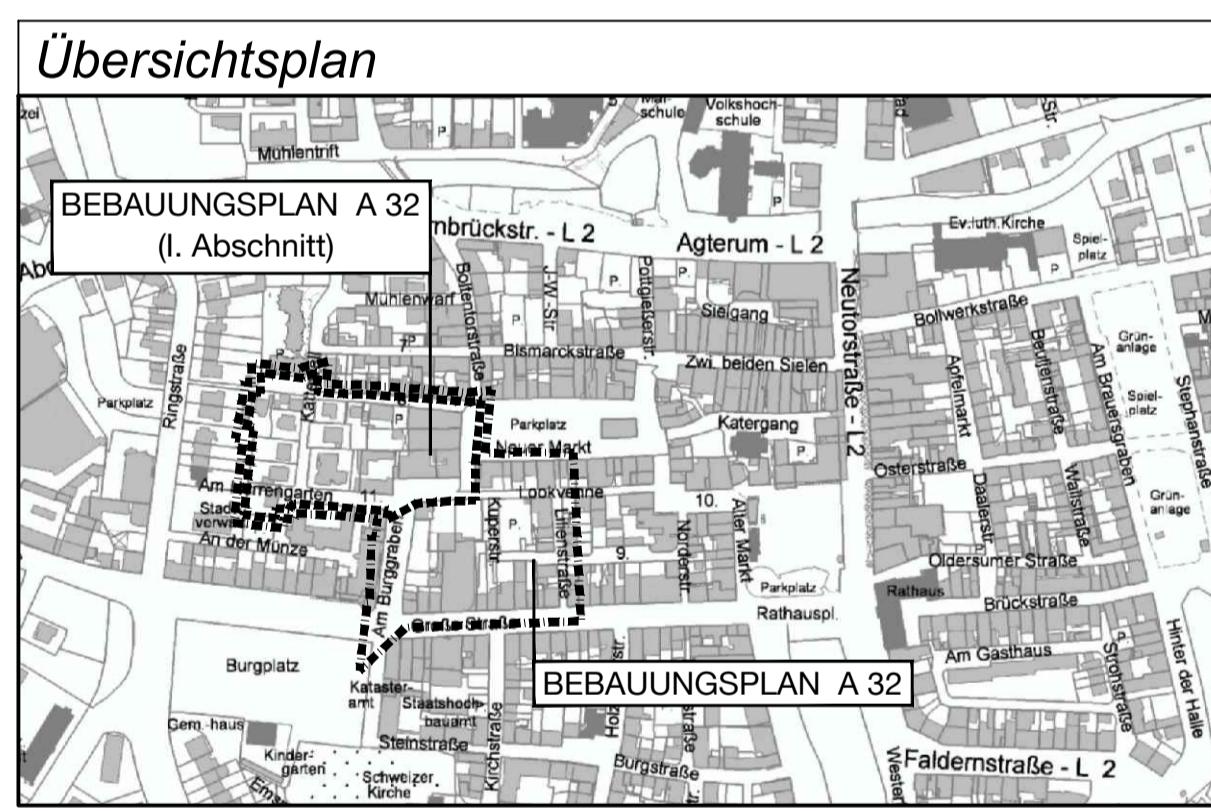
Bestandteil des Bebauungsplans A 32, I Abschnitt

Für Flur 22

Datum der Festlegung: 23.07.2012

Arbeitszeichen: (457/2012)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung erhalten von der Stadt Emden (04/2012)

LGLN

Projekt-Nr.: 0768

City BERATENDER ING.-BÜRO FÜR HOCH-, TEF- UND ANLAGENBAU
INGENIEUR BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg Telefon / Telefax: (04961)9443-0 / -50 mail@ing-buero-grote.de

PLAN A: PLANZEICHNUNG B-PLAN

Stadt Emden
DER OBERBÜRGERMEISTER
FD | Stadtplanung

Bauleitplanung	Freiraumplanung	Hochbauplanung	Raumordnung	Stadtsanierung	Verkehrsplanung
Projekt BEBAUUNGSPLAN A 32 (I. Abschnitt) (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)					
Entwurf (Stadium II a) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) i. V. m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB					
Bauherr/Auftraggeber	1:1000				
Entwurf	25.04.2012	Moos	Planungsstand		
Gezeichnet	25.04.2012	Tu	12.12.2012	Ablage unter	
Technische Überprüfung (BEE)	Datum	Name			
Sichtvermerk FD Leiter	Datum	Name			
Sichtvermerk Stadtbaurat	Datum	Name			
Frickensteinplatz 2 26721 Emden Fon: 0 49 21/87-14 21 Fax: 0 49 21/87-12 23 Mail: stadtplanung@emden.de					

P:\Emden\0768 BPlan A 32, I Abschn\13 Zeichnungen CAD\2.1 Phase II a\BPlan A 32.dwg