

## Textliche Festsetzungen

### 1. GLIEDERUNG DER KERNGEBIETE MK (§7 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO)

Das Kerngebiet wird in 3 Teilbereiche gegliedert (MK 1 bis MK 3)

#### 1.1. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

In den MK1 und MK2 sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des
- Behältergewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen

In den MK1 und MK2 sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten
- 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 MK3 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 MK1 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 Behältergewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 3. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN

Im MK3 sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 4,50 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der angrenzenden Rademacher Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

### 4. BELEUCHTETE WERBEANLAGEN

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur straßenseitig im Plangebiet 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 Plangebiet 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 formlich 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) Bodentunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde 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.

Archaische 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 „Feuerwehrezulässigkeiten – 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.