

Anlage 2

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 7 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes werden Kerngebiete gemäß §7 BauNVO festgesetzt.

Gliederung der Kerngebiete MK (§7 BauNVO)

Die Kerngebiete werden in vier Teilbereiche gegliedert (MK 1 bis MK 4).

Das MK 2 setzt sich aus den drei Teilbereichen MK 2.1, MK 2.2 und MK 2.3 zusammen und bildet planungsrechtlich ein Baugrundstück. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht für einzelne Teilbereiche dieses Kerngebiets festgesetzt, sondern bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück (MK 2.1 bis MK 2.3).

Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 7 BauNVO i.V.m. §7 BauNVO)

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 sind im Erdgeschoss (EG) die folgenden Nutzungen zulässig (§1 Abs. 7 BauNVO):

- Einzelhandel (§ 7 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 7 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)

Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind im EG unzulässig.

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 sind in allen Obergeschossen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 7, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 7, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen (§ 7, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 7, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 7, Abs. 2, Nr. 5 BauNVO und § 7, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)

2. Ausnahmeregelungen für das Bauen auf der Baulinie im MK 2.1 (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Im MK 2.1 werden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin geschossweise Baulinien festgesetzt:

Im EG und 1. OG sind keine Vor- bzw. Rücksprünge durch Balkone/Loggien/Terrassen zulässig. Für das EG und 1. OG wird weiterhin ein Luftgeschoss mit einer maximalen Breite von 3,00 m und einer Länge von maximal 17,50 m im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. (siehe Schemazeichnung A)

Im 2. OG wird eine Auskragung, in den Abmessungen des Luftgeschosses (Breite maximal 3,00 m; Länge maximal 17,50 m), zur Überbauung der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Durchgangshöhe beträgt mindestens 6,00 m, gemessen an der Oberkante der Straßenbefestigung. Vor- bzw. Rücksprünge durch Balkone/Loggien sind im Bereich der Auskragung unzulässig. (siehe Nebenzeichnung 1 und Schemazeichnung A)

Im 3. OG ist die Auskragung des 2. OG als Dachterrasse nutzbar. Vor- und Rücksprünge sind auf der Auskragung (Dachterrasse) unzulässig. (siehe Nebenzeichnung 2 und Schemazeichnung A)

Im 4. und 5. OG sind Vorsprünge für Balkone/Loggien bis maximal 1,60 m zulässig. Rücksprünge für Balkone/Loggien sind bis maximal 1,00 m zulässig. Die maximale Länge der Balkone/Loggien beträgt 4,00 m (siehe Nebenzeichnung 3 und Schemazeichnung A).

Im Übrigen sind außerhalb der Auskragung ab dem 3. OG Vorsprünge für Balkone/Loggien sind bis maximal 1,00 m zulässig; Rücksprünge für Balkone/Loggien sind bis maximal 1,50 m zulässig. Die maximale Länge der Balkone/Loggien beträgt 5,00 m.

3. Baugrenzen im MK 2.1 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Für den rückwärtigen Bereich des MK 2.1 werden geschossweise Baugrenzen festgesetzt:

Ein Teilbereich im EG und 1. OG des MK 2.1 muss für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte freigehalten werden, so dass sich ein Verkehrsraum mit mindestens 2,50 m Breite und mindestens 6,00 m lichter Höhe im MK 2.1 und auf dem angrenzenden Grundstück (Flur 22, Flurstück 301/7) ergibt.

Ab dem 2. OG im MK 2.1 ist eine abweichende Baugrenze zulässig (siehe Nebenzeichnung 4)

4. Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Für die Kerngebiete MK 1 bis MK 3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Dachausrichtung

Im MK 1 bis MK 3 ist nur eine traufständige Dachausrichtung zulässig.

Ausnahmsweise sind im MK 2.1 untergeordnete Gebäudeteile aus städtebaulichen Gründen giebelständig zulässig. Diese Giebelständigkeit ist nur im MK 2.1 im Bereich der Flucht der Straße „Alter Markt“ in Richtung des MK 2.1 mit einer Breite von maximal 11,00 m zulässig.

6. Zulässige Gebäudehöhen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Im Kerngebiet MK 2.1 sind traufständige Gebäudeteile mit einer Fristhöhe von maximal 21,00 m und giebelständige Gebäudeteile mit einer Höhe von maximal 23,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Straßenraums „Zwischen beiden Märkten“ (gemessen in der Straßenmitte).

Im Kerngebiet MK 4 ist eine maximale Höhe von 35,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Straßenraums „Katergang“ (gemessen in der Straßenmitte).

7. Stellplätze

Für die bestehenden Kerngebiete MK 1, MK 3 und MK 4 gelten die Bestimmungen zu notwendigen Stellplätzen gemäß § 47 NBauO.

Für das Kerngebiet MK 2 sind notwendige Stellplätze für Wohnnutzung auf den Baugrundstücken innerhalb des MK 2 nachzuweisen. Diese notwendigen Stellplätze sind auf dem Dach des MK 2.2 und MK 2.3 zulässig. Die Stellplatzanlage ist in geeigneter Art und Weise mittels Pergolensystem zu begrünen. Die Gestaltung und Pflanzliste ist mit der Stadt Emden abzustimmen.

Auf den Nachweis der Errichtung von notwendigen Stellplätzen für die übrigen im MK 2 zulässigen Nutzungen wird verzichtet.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die private Verkehrsfläche, südlich vor dem ehemaligen Bunker, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Das GFL dient der Führung und Wartung von unterirdischen Versorgungsleitungen, als Zugang zur vorhandenen Trafostation zugunsten der Stadtwerke Emden sowie als Durchfahrt bzw. Durchgang zur Herstellung von Fußwegen zugunsten der künftigen Nutzungen (Eins- und Ausgangsbereiche).

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauo)

1. Dachform

Im gesamten Planungsgebiet sind nur traufständige, geneigte Dächer, Satteldächer und nur im MK 2.1 zusätzlich gekappte Satteldächer (s. Schemazeichnung A) zulässig.

2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit roten / braunen unglasierten, nicht glänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen.

Sonnenkollektoren, zur Warmwassergewinnung, Stromgewinnung oder kombinierten Energieerzeugung, sind an der straßenraumzugewandten Dachflächen und Fassaden nicht zulässig.

3. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände von Gebäuden sind aus rotem Klinker herzustellen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im EG und im Übergangsbereich zum 1. OG zulässig und in allen anderen Geschossen sowie an Auskragungen unzulässig.