

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 12 Abs. 3 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Emden den Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung „Eisenbahndock“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emden,

B. Bornemann
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gem. :Flur :Maßstab: 1: 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angabe des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsenationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für G. L. L. 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 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 G. L. L. mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). 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 baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever,

Dipl.-Ing. J. Vredenberg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung „Eisenbahndock“, wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg,

Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 04.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung „Eisenbahndock“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 04.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung „Eisenbahndock“ zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung „Eisenbahndock“ und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2015 bis zum 05.06.2015 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 11.05.2015 bis zum 05.06.2015.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung „Eisenbahndock“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emden,

B. Bornemann
Oberbürgermeister

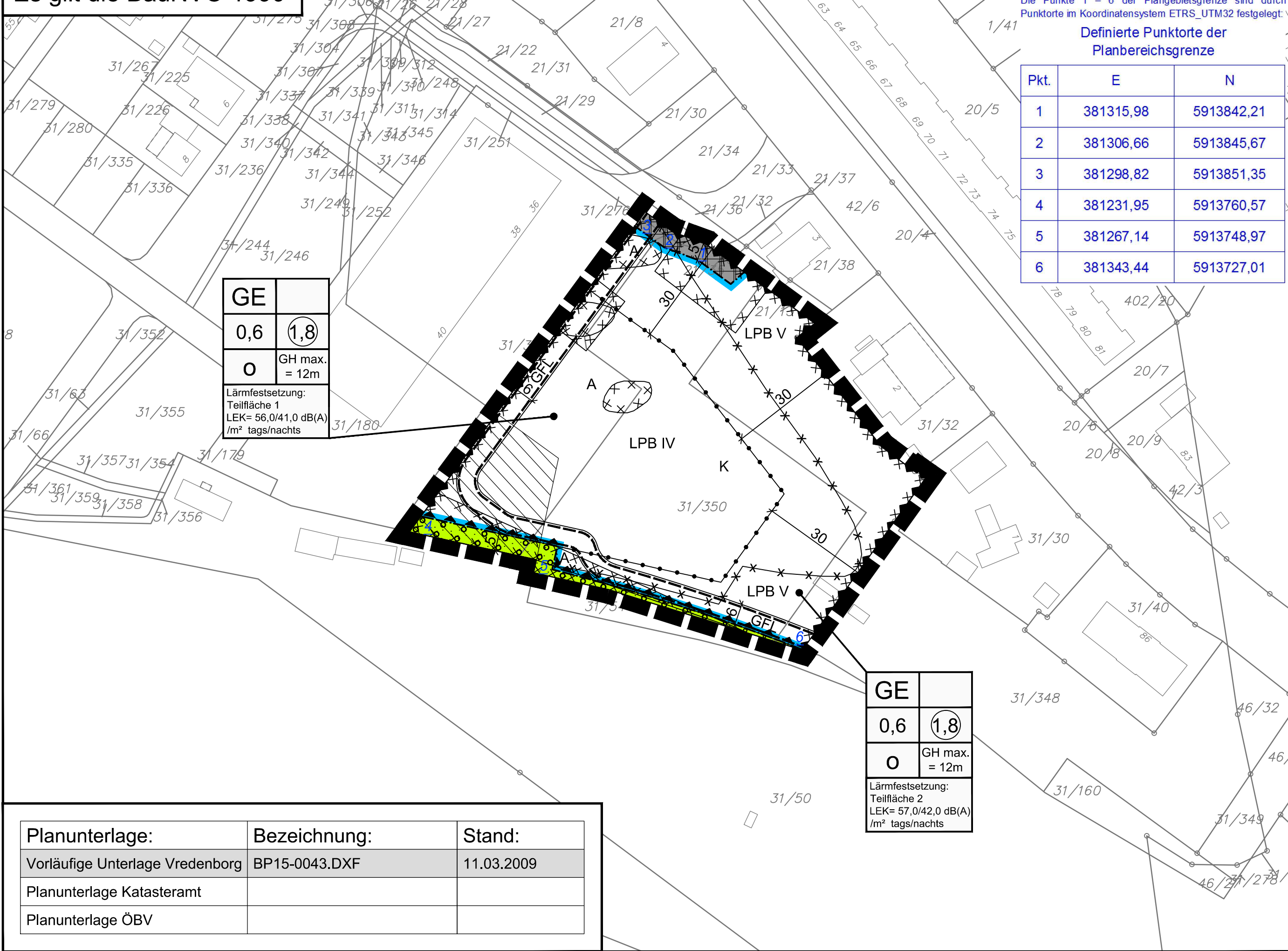
Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung „Eisenbahndock“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Emden,

B. Bornemann
Oberbürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,8 Geschossflächenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - GH max. = 12m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kampfmittel
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - TF 1, LFK= 56,0/41,0 dB(A) pro m² tags / nachts
 - Teilflächen unterschiedlicher Emissionskontingentierung
 - LPB IV Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung der Teilflächen unterschiedlicher Emissionskontingentierung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Gewidmete Bahnanlage, bahnbetrieblich notwendige Erschließungsflächen der Deutschen Bahn AG

Hinweise

Rechtsverbindliche Pläne

Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II im Überschnidungsbereich außer Kraft.

Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Schutzbestimmungen / Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Emden während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (9) BauNVO ist im Gewerbegebiet das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nur dann zulässig, wenn für den Einzelfall unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellungen ein Schallschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis erbracht wurde.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf die Gebäudehöhe die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgelegten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Untere Begrenzung für die Bemessung der Gebäudehöhe ist der dem Baugrundstück am nächsten gelegene Punkt der Peilkumer Straße.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der Anlage von Stellplätzen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB pro 6 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich angeordnet werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rötchen
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Auf der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Entwicklung eines Siedlungsrandes Laub-Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze haben dem Merkblatt über die Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzungen von Bahnanlagen zu entsprechen. Geeignete Arten sind:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Ameiancier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus oxyacantha	Zweigfüßiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Örchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Anlage eines Walles in der Anpflanzungsfläche ist zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

a) Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen im Plangebiet

Für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büroräume sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,req}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V: erf. $R_{w,req}$ = 45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R_{w,req}$ = 40 dB für Büroräume u. a.

Lärmpegelbereich IV: erf. $R_{w,req}$ = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R_{w,req}$ = 35 dB für Büroräume u. a.

b) Schallschutz von Schlafräumen

In den überbaubaren Bereichen des Plangebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen in den Obergeschossen zusätzliche schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die jeweils vollständig lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudesetten zu orientieren.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

a) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilfläche	$L_{eq, tags}$	$L_{eq, nachts}$
TF 1	56	41
TF 2	57	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bestimmend für diese Emissionskontingente sind die bestehenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nördlich des Plangebietes.

b) Zusatzkontingente

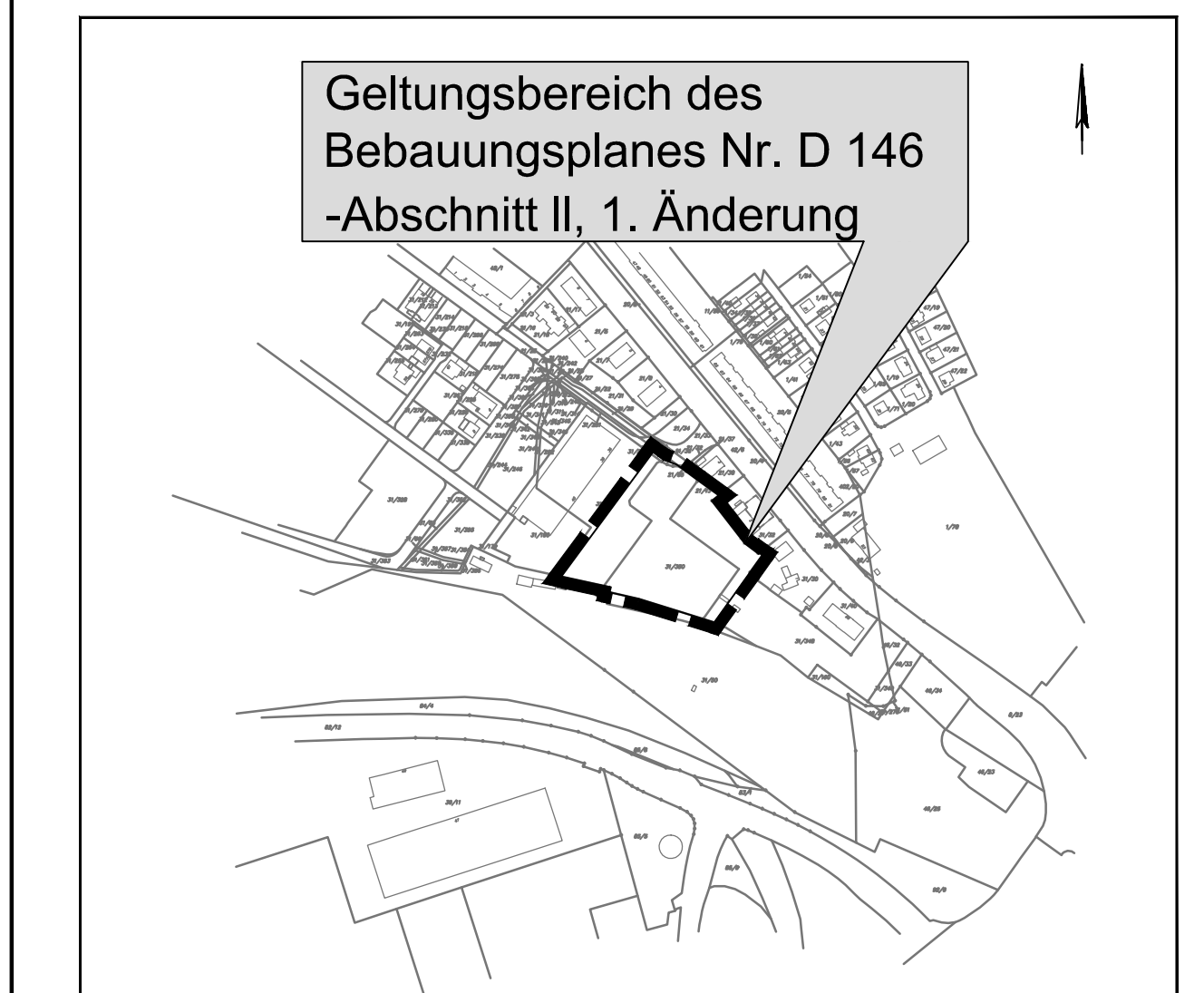
Für folgende Teilflächen sind in Hinblick auf das nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt I „Eisenbahndock“ der Stadt Emden die folgenden Zusatzkontingente zulässig:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilfläche	$L_{eq, tags}$	$L_{eq, nachts}$
TF 1	4	4

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

6. Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen

Innerhalb der Flächen mit Kampfmittelverdacht (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kampfmittel) ist im Vorfeld von vorzunehmenden Tiefgründungen eine Kampfmittelüberprüfung vorzunehmen.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

MWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg Telefon: 049 21 87-12 23 Fax: 049 21 87-12 23 E-Mail: info@nwpl.de		Stad Emden DER OBERBÜRGERMEISTER FD Stadtplanung	
Bauleitplanung Freiraumplanung Hochbauplanung Raumordnung Stadtansanierung Verkehrsplanung			
Projekt		Bebauungsplan Nr. D 146 -Abschnitt II, 1. Änderung "Eisenbahndock"	
Bauherr/Auftraggeber		1:1000 Blattnummer	
Sichtvermerk FD Letter		Name	
Name		Planungsstand: März 2015	
Abgabe unter			
Gezeichnet		Sichtvermerk Stadtbaurat	
Name		Name	
00.00.2006		00.00.2006	
Frickesteinplatz 2 26121 Emden		Fax: 0 49 21 87-14 21 Fax: 0 49 21 87-12 23 Mail: stadplanung@emden.de	