

Anlage 3

I. Textliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes (§4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert (WA1) und (WA2).

Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 7 BauNVO i.V.m. §4 BauNVO)

Die Art der Nutzung ist auf die in § 4 (2) Nr. 1., 2., 3. BauNVO genannten Nutzungen beschränkt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

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

Im Teilgebiet (WA1) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Mühlenstraße) eine Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt:

Im EG und 1. OG sowie DG sind keine Vorsprünge zulässig. Rücksprünge nur durch untergeordnete Bauteile.

Im Teilgebiet (WA2) ist zur öffentlichen Promenade am Falderndelft eine Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt:

Ein Vor- oder Rückspringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden gem. § 23 (2) Nr. 2 BauNVO.

Im Teilgebiet (WA2) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Am Rosentief) eine Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt:

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassen, Hauseingänge, können im Erdgeschoss die Baulinie überschreiten.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Teilgebiet (WA1) und im Teilgebiet (WA2) auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe im Teilgebiet (WA2) wird auf maximal 14,00 m begrenzt.

Die Trauf- und Firsthöhe im Teilgebiet (WA1) hat sich am Bestand der Mühlenstraße zu orientieren. Festgesetzt werden eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m.

6. Stellplätze

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2) sind notwendige Stellplätze für Wohnnutzung auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen gem. § 47 NBauO.

7. Anpflanzungen

Für je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird im Bebauungsplan die Erhaltung und Pflege von zwei Bäumen festgesetzt. Die in der Planzeichnung markierten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen.

9. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

a) Baugrund

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (A) sind die Böden räumlich begrenzt und horizontbezogen aufgrund der Vornutzung mit umweltgefährdenden Stoffen und Fremdbestandteilen (Bauschutt) belastet. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist daher ein Abfall- und Sanierungskonzept durch den Bauherren vorzulegen und mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub ist fachgutachtlich begleiten zu lassen.

b) Kampfmittelbeseitigung gem. Auswertung

Im gekennzeichneten Bereich (K) können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund sind Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden Maßnahmen der Gefahrenerforschung entsprechen der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauo)

1. Außenwände der Gebäude

Als Material für alle giebelständigen Bauteile, die sich in der Mühlenstraße zur öffentlichen Straßenseite ausrichten, Teilbereich (WA1), sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/rotbrauner Farbgebung zulässig. Gleiches gilt für die giebelständigen Bauteile, die sich in östlicher Richtung auf die öffentliche Seite „Am Rosentief“ ausrichten, Teilbereich (WA2). Die Nordfassade der Bebauung im Teilbereich (WA2) ist ebenso in Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/rotbrauner Farbgebung zu gestalten, untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen. Zulässigkeiten gemäß RAL-Spektren:

Rot/Rotbraun/Braun:	RAL 2001 Rotorange	RAL 3009 Oxidrot
	RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot
	RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun
	RAL 3002 Karminrot	RAL 8012 Rotbraun
	RAL 3003 Rubinrot	

2. Dachneigung

Im Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile.

Für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Dächer mit geringerer Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Für den Teilbereich (WA1) ist eine Bauweise mit Satteldach festgesetzt.

Hinweise

a) 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. 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 Arbeiten gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

b) 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 „Feuerwehrezufahrten – Löschwasserversorgung“ zu beachten.

c) Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer

Bei Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen – und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

d) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, geändert 22.04.1993 (BGBL. I S. 132)