

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Gliederung des Mischgebietes - MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind allgemein zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts-, und Bürogebäude
- Nr. 4 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten; Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen
- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Gartenbaubetriebe

### 2. Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

#### 2.1 Schallschutz Für Außenwohnbereiche

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Lärmpegelbereich VI sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) unzulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblatts 1 der DIN 18005 tags sichergestellt werden kann.

#### 2.2 Schallschutz von wohn- und Schlafräumen im Sinne der DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis VI der DIN 4109 folgende erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  einzuhalten.

#### Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Büroräume: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büroräume:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
Büroräume:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Lärmpegelbereich VI

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 50$ dB
Büroräume:	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

**Schlafräume**

In den Lärmpegelbereichen III bis VI sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der Auricher Straße vollständig abgewandte Fassadenseite zu gewährleisten.

Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafräumenfenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts  $\leq 50$  dB (A) sichergestellt werden kann.

Zusätzlich sind an allen Gebäudefassaden von zum Schlafen genutzten Räumen die vorgenannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  um 5 dB (A) zu erhöhen.

**3. Bodenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche und zwar handelt es sich um den Altstandort der Concordia-Mühle (siehe Kennzeichnung). Bei Rückbau des Bestandgebäudes und im Vorfeld von Eingriffen in den Boden-/Baumaßnahmen und bei Nutzungsänderungen ist der Altstandort entsprechend der Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und dazu erlassener Verordnungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Emden zu untersuchen und erforderlichenfalls zu sanieren.

**4. Zulässige Nutzung im Gewässerrandbereich (§ 1 Abs. 5 BAUNVO)**

Im Abstand von 10 m zu der in der Planzeichnung eingetragenen Böschungskante zum „Hinter Tief“ ist ein Räumstreifen von mindestens 10 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese heranwachsen. Gebäude und sonstige Anlagen, z.B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw., dürfen an den Verbandsgewässern nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante errichtet werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen nach NBauO. Steganlagen sind gemäß NWG § 57 zu genehmigen und vom Entwässerungsverband zu gestatten.

## 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.

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).

### b) Baugrund sulfatsaure Böden

Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich gemäß Geofakten 24 des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in einem Bereich mit potenziell sulfatsauren Böden kalkfrei liegt, in dem Bildungsbedingungen für sulfatsaure Böden gegeben sein können.

Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) sollten im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geofakten 25 des LBEG durchgeführt werden.

Sofern sulfatsaure Eigenschaften festgestellt werden, ist eine uneingeschränkte Verwertung des Bodenaushubs im Plangebiet nicht zulässig. In diesem Fall ist eine bodenkundliche Begleitung der Erdarbeiten durch einen Gutachter erforderlich. Gegebenenfalls kann der Bodenaushub mit einer Ausnahmegenehmigung der unteren Abfallbehörde in einem Polder vor Ort abgelagert werden. Hierfür wären dann entsprechend ausreichende Flächen einzuplanen. Die Genehmigung ist rechtzeitig zu beantragen, da eine kurzfristige Erteilung der Genehmigung auf Grund der Beteiligung weiterer Behörden nicht möglich ist.

### c) 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 „Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung“ zu beachten.

### d) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, den Fachdienst Umwelt (Tel.: 04921/87- 1474) oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover (Tel.: 0511/106-3000).

**e) Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt durch den Bau- und Entsorgungsbetrieb (BEE) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Emden.

**f) Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

**g) Bauliche Nutzung**

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Grundgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**h) Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Stadt Emden, Bauamt Zimmer \_\_\_\_\_, eingesehen werden.

Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführte DIN-Normen und Vorschriften:

DIN 18 005	Schallschutz im Städtebau
Beiblatt Nr.1 zu DIN 18005	Schalltechnische Orientierungswerte, Berechnungsverfahren
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
DIN 1054	Baugrunduntersuchung