

# Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Emden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 157, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emden, den  
 .....  
 B. Bornemann  
 Oberbürgermeister

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gem. XXX; Flur: XXX, Maßstab: 1:1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Emden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.XX, Aktenzeichen: XX.XX). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Emden, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Siegel  
 - Regionaldirektion Aurich  
 - Katasteramt Emden

.....  
 Unterschrift

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. D 157 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Weinert.

Norden, den  
 (Dipl.-Ing. Th. Weinert)

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 157 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

**1. Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2015 dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 157 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 157 und der Begründung haben vom XX.XX.2015 bis einschließlich XX.XX.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Emden hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 157 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

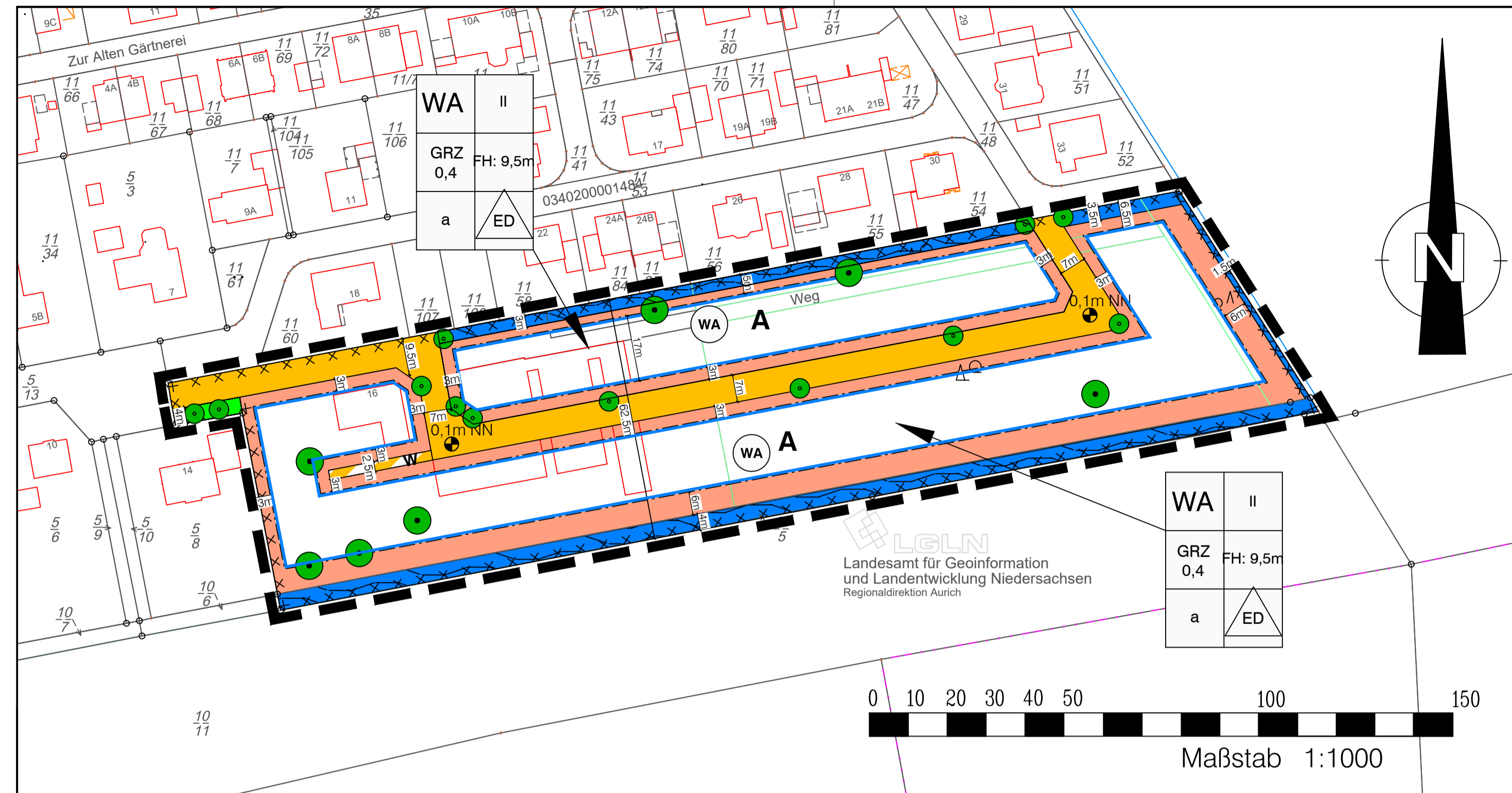
Emden, den  
 .....  
 B. Bornemann  
 Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 157 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. \_\_\_\_\_ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Emden, den  
 .....  
 B. Bornemann  
 Oberbürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 157 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Emden, den  
 .....  
 B. Bornemann  
 Oberbürgermeister



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- FH** max. zulässige Firsthöhe
- II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

### Bauweise und Baugrenzen

- Baugrenze**
- a** abweichende Bauweise
- ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

### Fläche für den Wasserhaushalt

- Wasserflächen (Entwässerungsgräben)

### Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- W** Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg

### Anpflanzen von Bäumen

- Anpflanzung von Einzelbäumen

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### Zeichnerische Kennzeichnung

- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Altablagerungen

### Zeichnerischer Hinweis

- z.B. 0,1m NN Höhenpunkt gemessen über NN

### Grünflächen

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. Gebäudehöhen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Firsthöhe (FH) von 9,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante des nächstgelegenen Kanalschachtdeckels und der oberen Schnittlinie gegenläufiger Dachoberflächen.

### 3. Abweichende Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20 m in jede Richtung.

### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze.

### 5. Zulässige Grundflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden.

### 6. Anpflanzungen

Für je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 7. Begrünung der Grundstücksgrenzen

Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

### 8. Erhaltung von Gewässern

Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu erhalten und dürfen weder geschlossen noch überbaut werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Wasserfläche und der nächstgelegenen Baugrenze, sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Die Grabenböschungen und Sohlsicherungen müssen naturnah ausgeführt werden. Ein Verbau mit Folien oder Ähnlichem ist nicht gestattet. Eine Befestigung der Grabenböschung ist nicht zulässig. Die Gewässer sind dauerhaft in ihrer naturnahen Gestaltung zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenzugewandten Baugrenzen.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

### 2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

# Hinweise

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. 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 Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

### Altablagerungen/Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Stadt Emden (FD Umwelt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

### Altstandorte (Kennzeichnung A)

Innerhalb des Plangebietes sind die Böden räumlich begrenzt und horizontbezogen aufgrund der Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen und Fremdbestandteilen (Bauschutt) belastet. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist daher ein Aushub- und Sanierungskonzept durch den Bauherrn vorzulegen und mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub ist fachgutachterlich begleiten zu lassen.

### Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer

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

### Beschränkter Bauschutzbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Emden. Baugenehmigungen bedürfen einer Zustimmung gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

### Sulfataure Böden

Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfataurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geofakten 25 des LBEG erforderlich werden.

### Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Emden zuständig.



Übersichtskarte Maßstab 1:5.000



Norddeicher Str.7 26 506 Norden  
 Tel.: 04931 / 98366 0 Fax.: 04931 / 98366 29

Projekt	BEBAUUNGSPLAN D 157 "Erweiterung Nelkenweg"			Maßstab	1:1.000
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB				Bauherr/Auftraggeber	
Entwurf	10.10.2017	Weinert	Planungsstand		
Gezeichnet	Name			Ablage unter	
Technische Überprüfung (BEE)	Name				
Sichtvermerk FD Leiter	Name				
Sichtvermerk Stadtbaurat	Name				
Frickensteinplatz 2 26721 Emden Fon: 0 49 21/87-14 21 Fax: 0 49 21/87-12 23 Mail: stadtplanung@emden.de					