

## PRÄAMBEL

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 den Bebauungsplan Nr. D 162 "Neubau einer Waschstraße und Tankstelle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emden, den

.....  
B. Bornemann  
Oberbürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Emden; Flur: XX; Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Emden, den

Vermessungsbüro Hattermann

.....  
Unterschrift

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. D 162 "Neubau einer Waschstraße und Tankstelle" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Weinert.

Norden, den

.....  
(Dipl.-Ing. Th. Weinert)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 162 "Neubau einer Waschstraße und Tankstelle" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am XX.XX.2018 den Bebauungsplan Nr. D 162 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. D 162 und der Begründung haben vom XX.XX.2018 bis einschließlich XX.XX.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan Nr. D 162 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emden, den

.....  
B. Bornemann  
Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. D 162 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.2018 im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. D 162 ist damit am XX.XX.2018 rechtsverbindlich geworden.

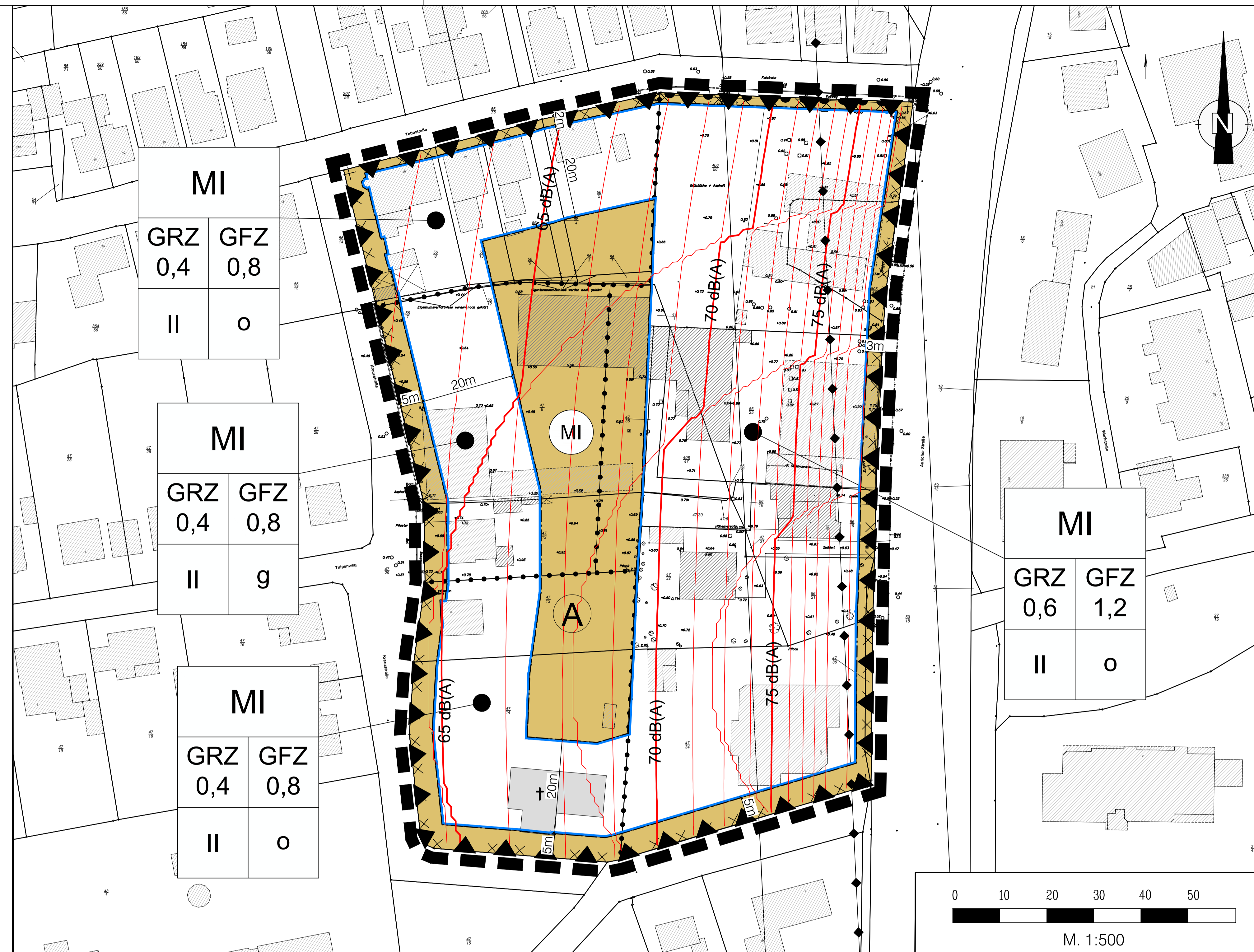
Emden, den

.....  
Oberbürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. D 162 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

**MI** Mischgebiet

### Verkehrsflächen

Bereiche ohne Zu- und Abfahrt

### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschossflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Bereich mit Verdacht auf Altablagerungen (A)

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

**Baugrenze**

**o** offene Bauweise

**g** geschlossene Bauweise

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Bau-Schallschutzwand (siehe Textliche Festsetzung Nr.2)

### Zeichnerischer Hinweis

Richtfunktrasse (siehe Hinweis)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungststätten

Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines Gewerbebetriebes ist und dem Verkauf von der Hauptnutzung ergänzenden Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein.

Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten im Sinne der § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

### 2. Schallschutz

Die gesamten bewerteten Bau-Schallschutzwand-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Stand: Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$R'_{w,ges} = L_{w'} + K_{Raumart}$  mit  $L_{w'}$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Stand: Januar 2018)

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume Büroräume und Ähnliches.

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 (Stand: Januar 2018) wird verwiesen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

### Freiräume

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

## Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

### Altstandorte (A)

Innerhalb des Plangebietes sind Böden räumlich begrenzt und horizonbezogen mit umweltgefährdenden Stoffen und Fremdbestandteilen (gewerbliche Abfälle) 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 fachgutachterlich begleiten zu lassen.

## Hinweise

**Bodenfunde**  
Das Plangebiet liegt nicht in einer archäologischen Verdachtsfläche. Bodenfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz in seiner aktuell gültigen Fassung § 14 Bodenfunde hingewiesen. Dieser besagt:

1. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.
2. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.
4. Die Absätze 2 und 3 gelten nicht bei genehmigten Ausgrabungen (§ 12) und bei Arbeiten, die unter Verantwortung einer staatlichen Denkmalbehörde stattfinden. Die Denkmalschutzbehörde kann jedoch durch Auflagen in der Grabungsgenehmigung die Vorschriften für anwendbar erklären.

### Kampfmittel

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 Haineln-Hannover (Tel. 0511/106-3000).

### Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich der FD Umwelt der Stadt Emden (Untere Bodenschutzbehörde) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Aufgrund der vielfach anthropogen überformten Flächen durch unterschiedliche Materiallagerung ist der Umgang mit Böden und Bodenaushub im Baugenehmigungsverfahren mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden abzustimmen.

### 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).

### 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.

### Sulfatursäure Böden

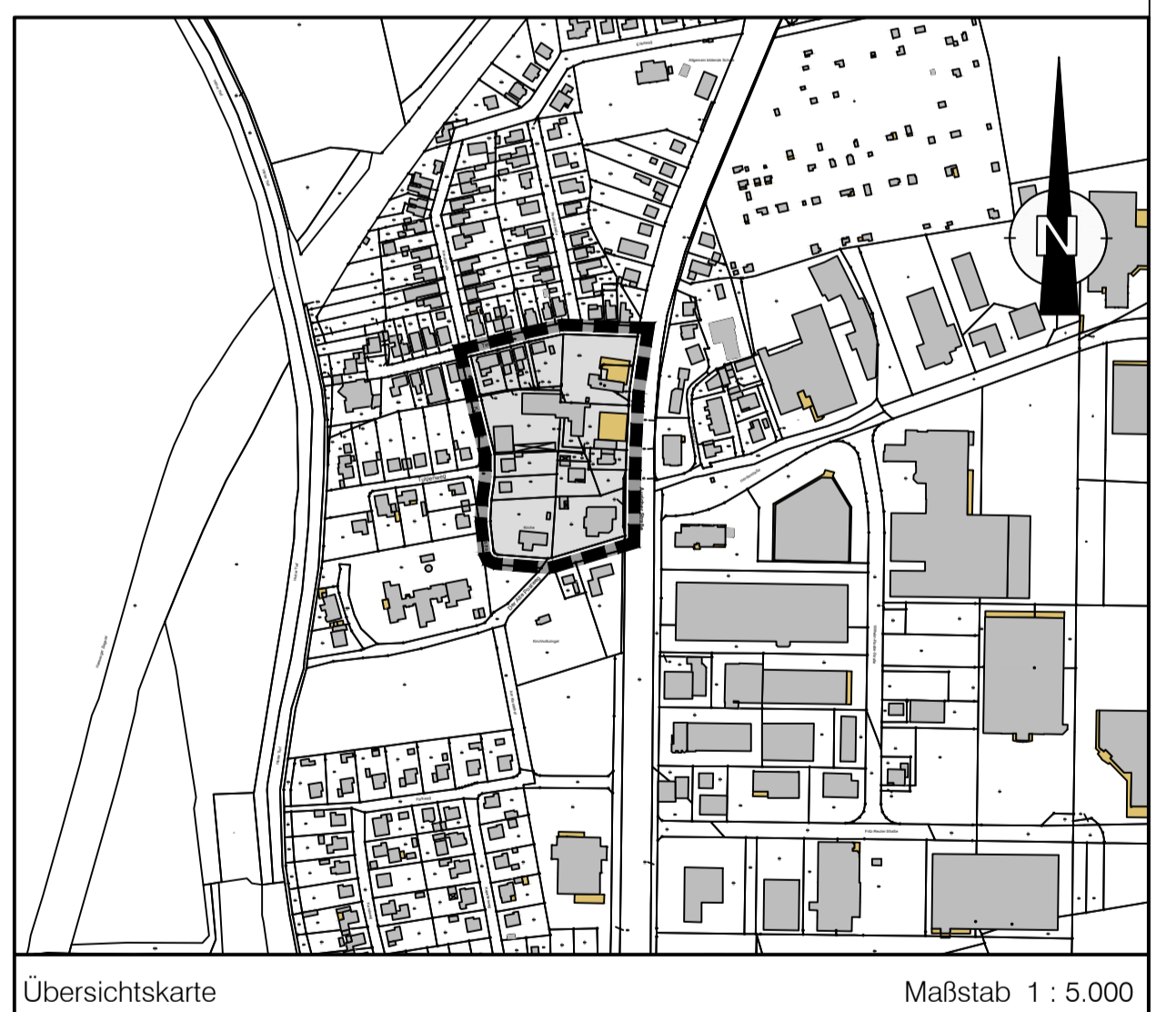
Im Plangebiet können aktuell und potenziell sulfatursäure Böden verbreitet sein, die eine flächige und tiefenorientierte Erkundung im engen Raster im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen/Ergriffen in den Untergrund erforderlich machen. Bestätigte sulfatursäure Eigenschaften erfordern ein darauf abgestelltes Bodenmanagement.

### DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den örtlichen Bauvorschriften zugrunde liegenden und genannten DIN - Normen und technischen Regelwerken legen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Emden während der üblichen Dienststunden aus.

### Richtfunk

Das Plangebiet wird im Südosten von einer Richtfunkverbindung (Mobilfunk) gekreuzt. Bei der Realisierung von Bebauung ist die Richtfunkverbindung zu beachten; die maximale Höhe von Bebauung und Nebenanlagen darf daher in diesem Bereich 20 m über Grund nicht überschreiten. Bei der Planung und Positionierung von Baukränen ist der Richtfunkbetreiber zu beteiligen.



Übersichtskarte

Maßstab 1 : 5.000

we in ert  
planungsbüro

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

Projekt		BEBAUUNGSPLAN D 162		Maßstab	
		"Auricher Straße 227"		1:1000	
Bauherr/Auftraggeber					
Entwurf			Planungsstand		
Gezeichnet	03.06.2019	M. de Vries			Ablage unter
Technische Überprüfung (BEE)		Name			
Schwiekmek FD Leiter		Name			
Schwiekmek Stadtbaust		Name			
Friedensteinsatz 2 26721 Emden Fon: 0 49 21/87-14 21 Fax: 0 49 21/87-12 23 Mail: stadplanung@emden.de					