

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 12 Abs. 3 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Emden den Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II, 4. Änderung „Eisenbahndock“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emden,

B. Bornemann  
Oberbürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

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

Die öffentliche Wiedergabe von Angabe des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen 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. Vredenburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 4. Änderung „Eisenbahndock“, wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, d. 06.06.2019

Unterschrift

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 4. Änderung „Eisenbahndock“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 4. Änderung „Eisenbahndock“ zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 4. Änderung „Eisenbahndock“ und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2018 bis zum 28.11.2018 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 25.10.2018 bis zum 28.11.2018.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II, 4. Änderung „Eisenbahndock“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emden,

B. Bornemann  
Oberbürgermeister

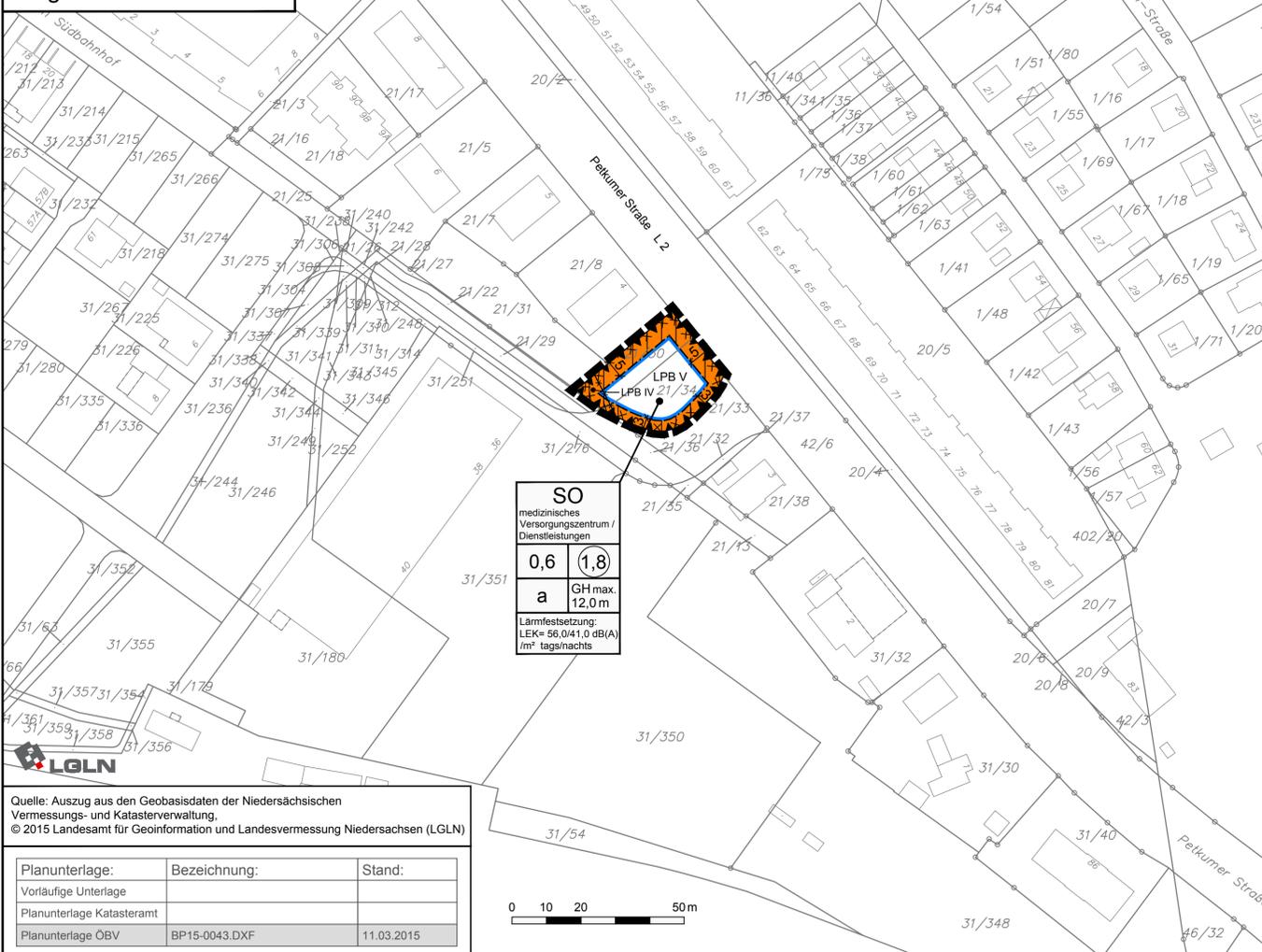
### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 4. 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 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	BP15-0043.DXF	11.03.2015

## Textliche Festsetzungen

### 1. Sondergebiet „medizinisches Versorgungszentrum / Dienstleistungen“

Zulässig sind Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, Büros und Dienstleistungen. Freie Berufe sind zulässig.

### 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 Petkumer 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"	Rotdorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

a) Schallschutz von Arbeits- und Büroräumen im Plangebiet

Für Arbeits- und Büroräume sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,rea</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V: erf. R<sub>w,rea</sub> = 40 dB für Arbeits- und Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV: erf. R<sub>w,rea</sub> = 35 dB für Arbeits- und Büroräume u. ä.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

a) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 von 56,0 dB(A) tags und 41,0 dB(A) nachts weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

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.

## Hinweise

### Rechtsverbindliche Pläne

Mit Rechtskraft dieser 4. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II im Überschneidungsbereich außer Kraft.

### Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: medizinisches Versorgungszentrum / Dienstleistungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

 Geschossflächenzahl  
  
0,6 Grundflächenzahl  
  
GH max. 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LEK= 56,0/41,0 dB(A)/m² tags/nachts  
Emissionskontingent in dB(A)/m² tags/nachts

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB V Lärmpegelbereich

 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – hier: Kampfmittel

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. D 146  
-Abschnitt II, 4. Änderung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Escherweg 1, 26121 Oldenburg Telefon: 0441 97174-0 Telefax: 0441 97174-23 Postfach 3867, E-Mail: info@nwp.nl.de 26120 Oldenburg, Internet: www.nwp.nl.de		  <b>Stadt Emden</b> DER OBERBÜRGERMEISTER FD   Stadtplanung	
Bauleitplanung Freiraumplanung Hochbauplanung Raumordnung Stadtsanierung Verkehrsplanung			Maßstab
<b>Bebauungsplan Nr. D 146</b> <b>-Abschnitt II, 4. Änderung</b> <b>"Eisenbahndock"</b>			<b>1:1000</b>
Bauherr/Auftraggeber			Blattnummer
Sichtvermerk FD Leiter		Planungsstand: Juni 2019	
Juni 2019	P. Schütte	00.00.2017	Name
Gezeichnet			Sichtvermerk Stadtbaurat
Juni 2019	M. Wittling	00.00.2017	Name
Frickensteinplatz 2 26721 Emden			Fon: 0 49 21/87-14 21 Fax: 0 49 21/87-12 23 Mail: stadtplanung@emden.de