

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Emden die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emden, den
.....
Tim Kruthoff
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gem. Emden, Flur 49

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.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Leer, den
.....
Vermessungsbüro Beening
.....
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I wurde ausgearbeitet vom **Planungsbüro Weinert**.

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

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

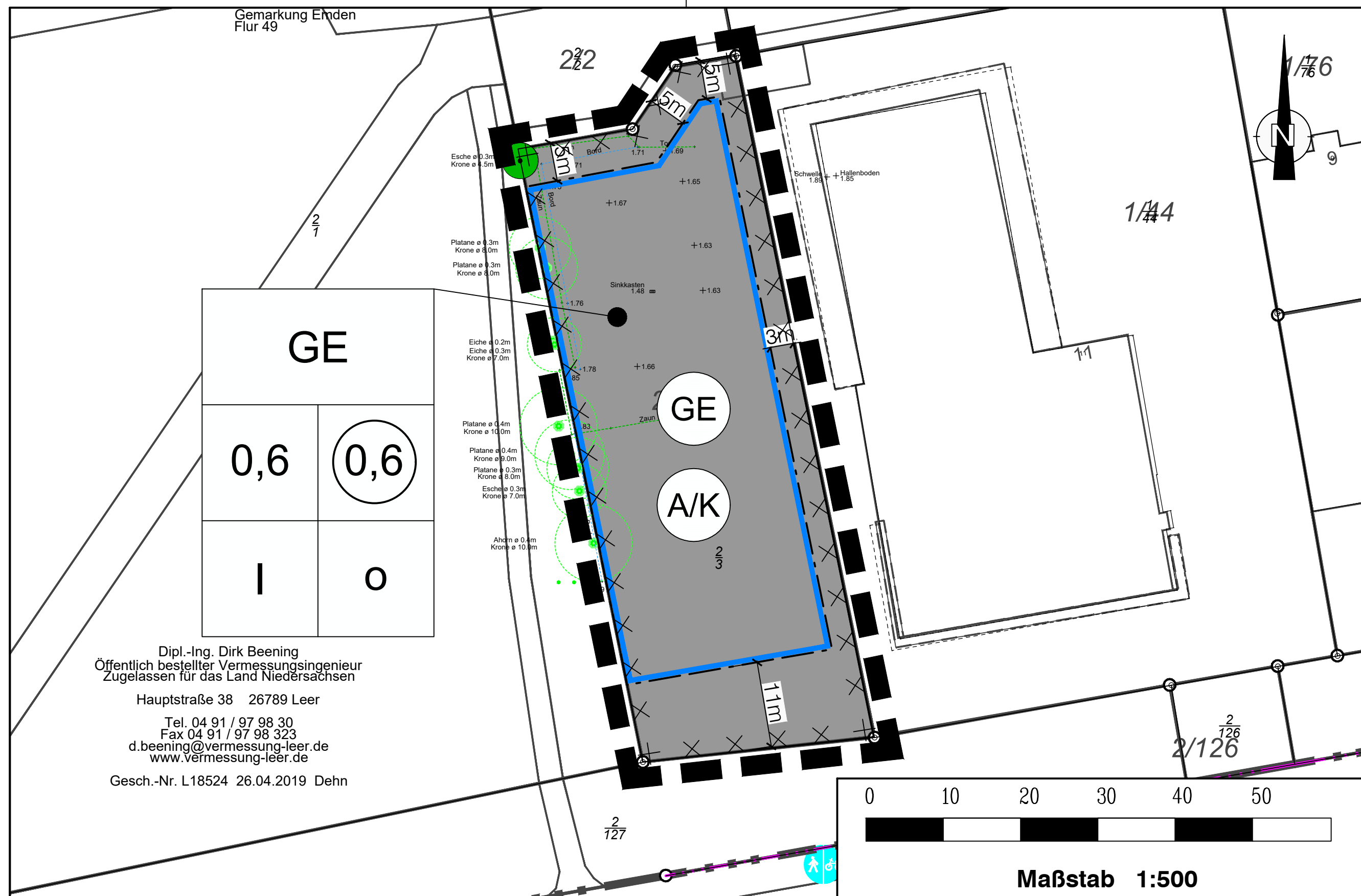
Emden, den
.....
Tim Kruthoff
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Emden, den
.....
Tim Kruthoff
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Emden, den
.....
Tim Kruthoff
Oberbürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
0,6 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze
o offene Bauweise

Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A/K Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:
Bereich mit Verdacht auf Kampfmittel (K)
Bereich mit Verdacht auf Altlasten (A)

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altlastenverdacht (A)
Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Altstandortes eines Autohauses mit Kfz-Werkstatt (Kenn-Nr. 717). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung des Baugrunds entsprechend § 13 NBauO abschließen nachzuweisen.

Kampfmittel (K)
Für die gekennzeichneten Flächen besteht der begründete Verdacht auf Kampfmittel. Gem. § 3 und 13 NBauO ist im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund der Kampfmittelverdacht abschließend auszuräumen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die folgenden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Weiterhin werden innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.
Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne der § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

2. Ausschluss von Nebenanlagen
Innerhalb des Plangebietes werden Nebenanlagen in Form von freistehenden Werbeanlagen ausgeschlossen.

3. Gebäudehöhen
Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiet (GE) wird eine Gebäudehöhe (GH) von 6,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von Oberkante des nächstgelegenen Kanalschachtdeckels und der Oberkante des Gebäudes.

4. Andere Bebauungspläne
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans D 160 Abschnitt I treten mit deren Rechtskrafterlangung alle Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Vogel- und Insektenschutz
Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% flächigen Markierungen halbttransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6% Reflexion polarisierten Lichts).
Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blindrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Hinweise

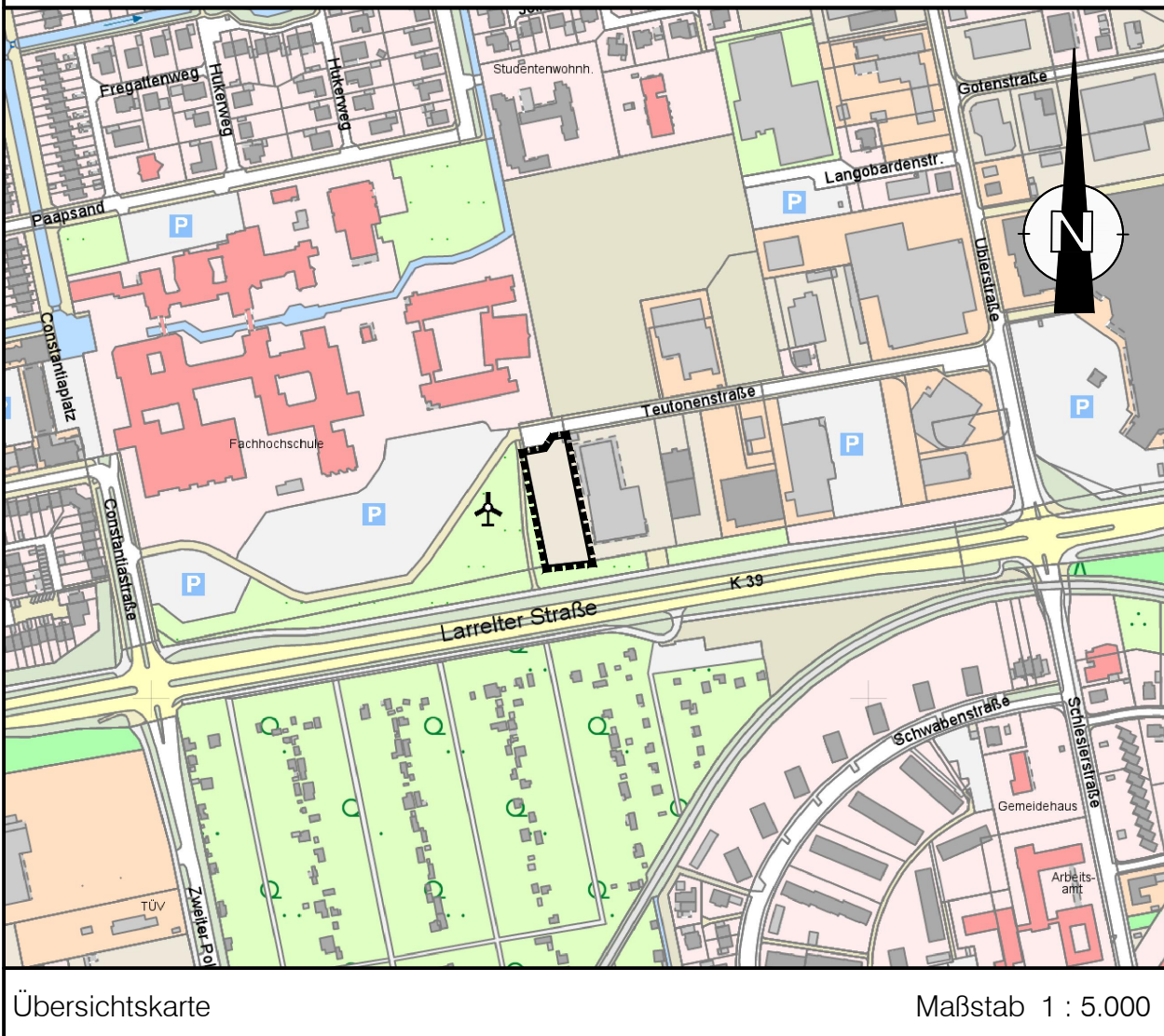
Bodenfunde
Das Plangebiet liegt nicht in einer archäologischen Verdachtsfläche. Bodenfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz in seiner aktuell gültigen Fassung § 14 Bodenfunde hingewiesen. Dieser besagt:
1. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder 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 befreit 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 Denkmalschutzbehörde 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
Im gekennzeichneten Bereich (K) können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund sind im Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden Maßnahmen der Gefahrenforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen. Sollten bei Erdbarbeiten 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.: 0511/0511/30245500).

Altablagierungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbarbeiten Hinweise auf Altablagierungen 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 Boden 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.



weiner
planungsbüro

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

Projekt	BEBAUUNGSPLAN NR. D 160 Abschnitt I				Maßstab
Bauherr/Auftraggeber					1:500
Entwurf			Planungsstand	16.10.2019	Ablage unter
Gezeichnet	17.06.2019	H. Windmann			
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		