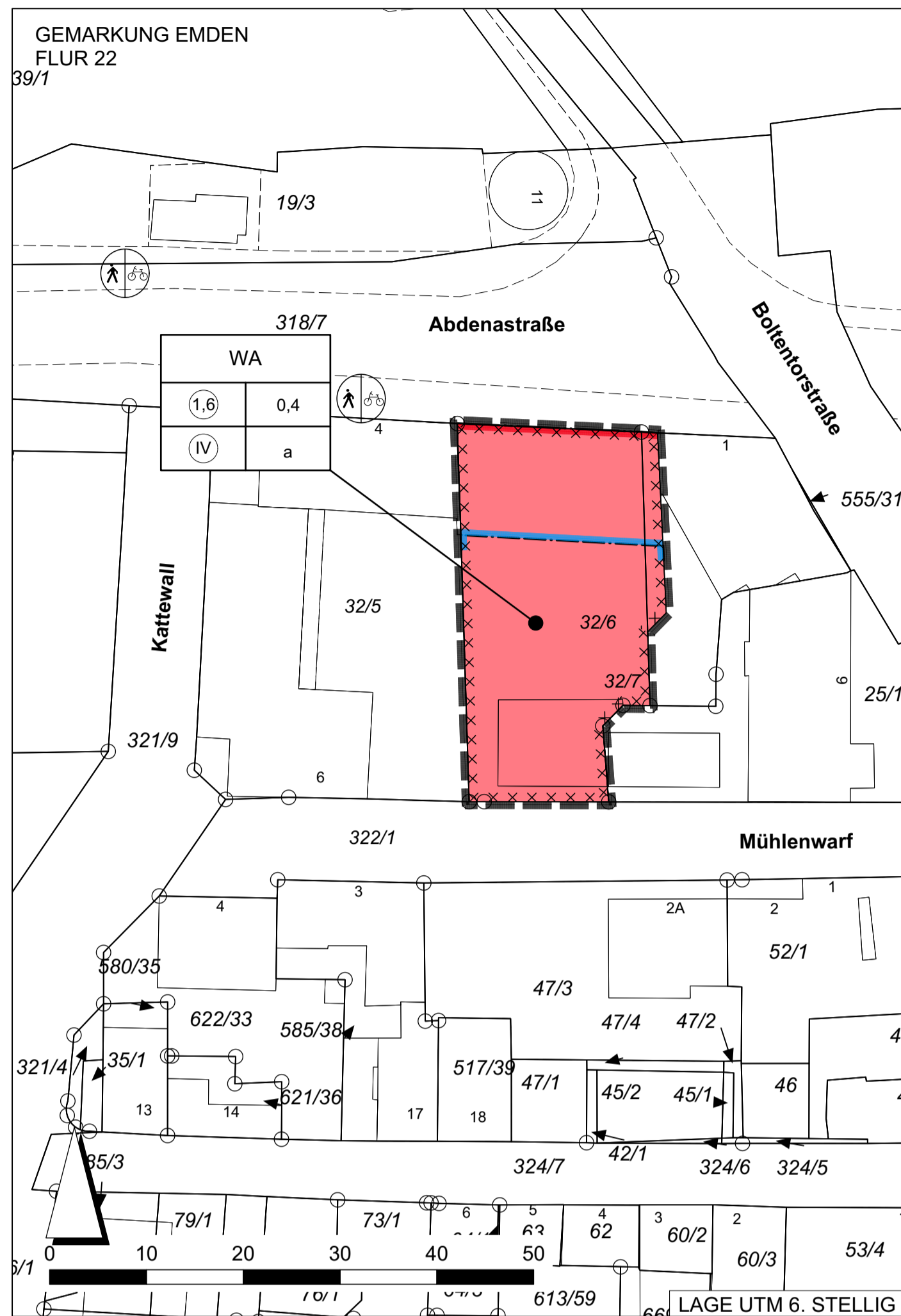
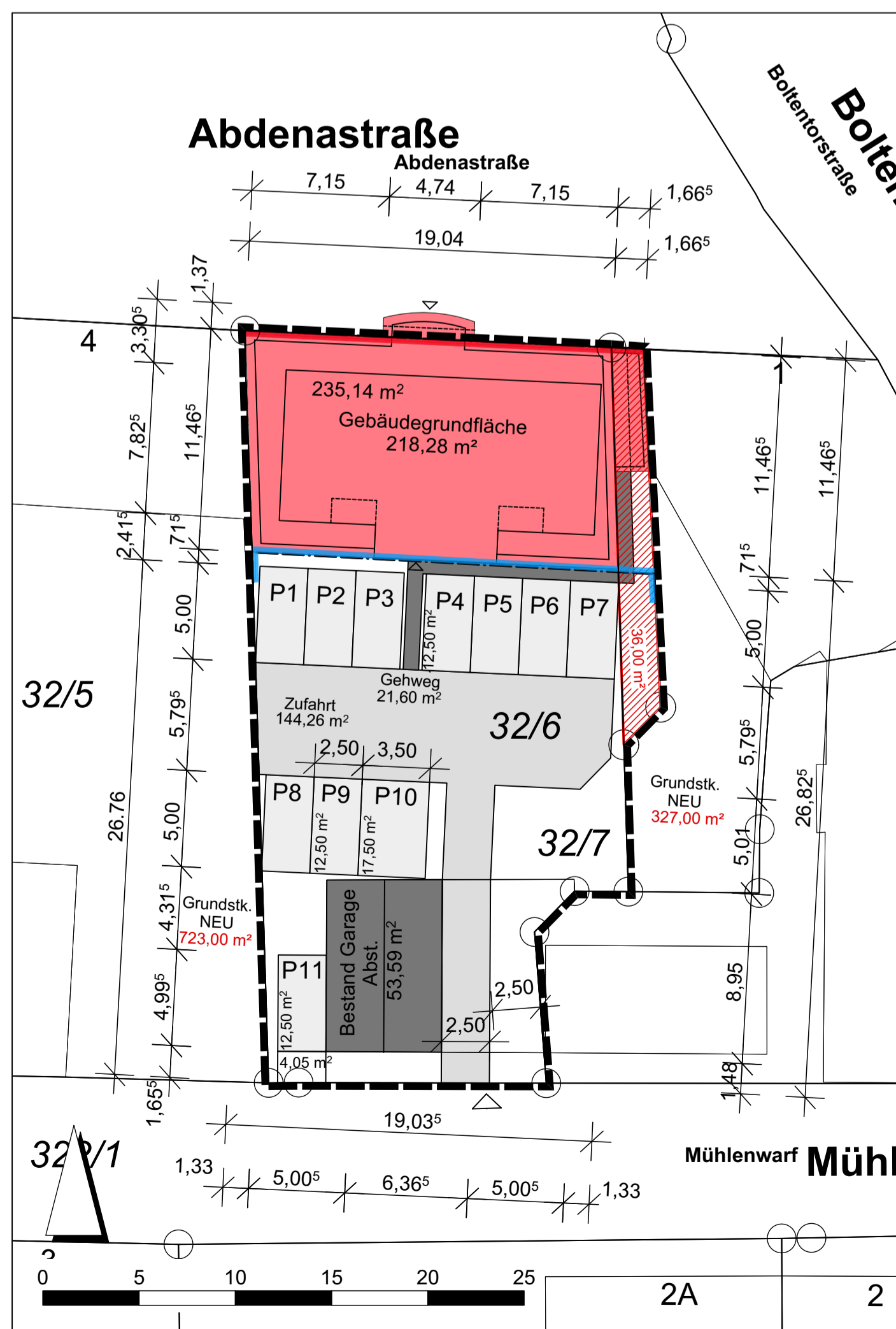


BEBAUUNGSPLAN A 35 "MEHRFAMILIENHAUS ABDENASTRASSE"
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 500



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN LAGEPLAN M. 1 : 250



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,6 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
IV Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen mit Bodenbelastungen gemäß Kennzeichnungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNV0)
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNV0 insgesamt bis zu einer GRZ von 1,00 überschritten werden.

2. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNV0)
Die festgesetzte Bauweise entspricht der geschlossenen Bauweise mit folgender Abweichung: An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein lückenloser Anschluss an die benachbarte Bebauung nur bis auf die Höhe der Oberkante des 3. Vollgeschosses herzustellen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNV0)
Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitigen Baulinie kann ausnahmsweise nur für Erker oberhalb des Erdgeschosses bis zu einem Maß von 1,5 Metern zugelassen werden, sofern die breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 5,0 Meter nicht überschreitet.

4. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An der Gebäudedefront, die der Abdenastrasse zugewandt ist, sind Maßnahmen zum Schallschutz anzuwenden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Räumarten nach:

$R'_{w,ges} = L_w - K_{Raumart}$
mit
 L_w der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018);
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:
 $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;
Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Immissionspunkte	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
IP 01, EG, Freiseitstr. Ost	80
IP 02, EG, Freiseitstr. West	80
IP 03, 1. OG, Whg. Ost	80
IP 04, 1. OG, Whg. West	79
IP 05, 2. OG, Whg. Ost	79
IP 06, 2. OG, Whg. West	79
IP 07, 3. OG, Whg. Ost	78
IP 08, 3. OG, Whg. West	78
IP 09, 1. DG, Ost	72
IP 10, 1. DG, West	74

5. Potenziell sulfataure Böden (§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
Mit Arbeiten zur Tiefgründung/mit Tiefbaumaßnahmen/Bodenaufschlüssen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund darf erst begonnen werden, wenn in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass Anforderungen des Bodenschutzes bzgl. einer Kontaktgefährdung eingehalten werden und das Grundstück im Sinne des § 13 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfataurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) sind die betreffenden Aushubmassen gemäß Geofakten 25 des LBEg zu behandeln (Ablagerung in Poldern, sofortiger Wiedereinbau, Kalkung).

6. Kampfmittel (§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
Mit Arbeiten zur Tiefgründung/mit Tiefbaumaßnahmen/Bodenaufschlüssen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund darf erst begonnen werden, wenn durch eine zugelassene Fachfirma für Kampfmittelbergung nach Sondierung mindestens abgestimmt auf den Umfang des jeweiligen Eingriffs schriftlich die gefahrlose Nutzung des Grundstückes in Bezug auf Kampfmittelaltlasten in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen attestiert hat.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

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

8. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Emden (Frickensteinplatz 2, 26721 Emden) eingesehen werden.

9. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes A 18 der Stadt Emden inklusive der 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

10. Hervortretende Gebäudeteile
Gemäß § 7 Abs. 5 der Satzung über die Sondernutzung an Ortsstraßen und Ortsdurchfahrten in der Stadt Emden bedürfen bauaufsichtlich genehmigte untergeordnete Gebäudeteile, die in den Straßenraum hineinragen, keiner Sondernutzungserlaubnis, wenn sie höher als 2,50 m über dem jeweiligen Gehweg installiert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Hierzu zählt insbesondere der Zeitraum der Durchführung, Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

KENNZEICHNUNGEN

1. Potenziell sulfataure Böden
Der Boden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist ab rund 1 m unter Geländeoberkante nach dem Schnelltest gemäß Geofakten 25 des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEg) als potenziell sulfataur einzustufen. Bei Entwasserung und Belüftung (Pyritoxidation) kann Bodenmaterial zu aktuell sulfataurem Boden werden.

2. Abwurfkampfmittel
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde eine potenzielle Belastung mit Abwurfkampfmitteln festgestellt. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich ist mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ANSICHTEN M. 1 : 250



HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Baudenkmale
In unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Gruppe baulicher Anlagen gem. § 2 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) „Brückensembel“, bestehend aus dem sogenannten Chinesentempel - ehem. Kiosk -, der Brücke sowie der Straßenlaterne an der Ecke Boltenstraße/Hinter dem Rahmen. Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Denkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Analog hierzu gilt die Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 1 Satz 4 NDSchG - Anlagen in der Umgebung eines Denkmals.

3. Bodenfunde
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an den nördlichen Ausläufern der historischen Stadtwurt Emdens. Werten stehen nach § 6 NDSchG grundsätzlich als Kulturdenkmal (Bau- und Bodendenkmal) unter Schutz. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Fachdienst Bauaufsicht der Stadt Emden oder der Ostfriesischen Landschaft 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.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachdienst Umwelt der Stadt Emden umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die einen weiteren Austritt des umweltgefährdenden Stoffes und dessen Ausbreitung verhindern. Weiterhin ist der Schadenseintritt dem Fachdienst Umwelt unverzüglich mitzuteilen und die durchzuführenden Reinigungs-/Sanierungsmaßnahmen mit dem Fachdienst Umwelt abzustimmen.

5. Verwendung überschüssigen Bodens
Fällen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Bodens an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in rutzubereitem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergedung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellsten technischen Standards behandelt werden.

6. Kampfmittel
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt (siehe Kennzeichnung Nr. 2). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Emden zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I.V.M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 19 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER STADT EMDEN DIESE 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 18 A BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

EMDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT EMDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. A 35 "ABDENASTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

EMDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
KATASTERVERWALTUNG

©2020 Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.03.2020). SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

EMDEN, DEN _____

KATASTERAMT EMDEN _____

UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT EMDEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

EMDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT EMDEN HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. A 35 "ABDENASTRASSE" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

EMDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT EMDEN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSLBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTMACHT WORDEN. DER VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. A 35 "ABDENASTRASSE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

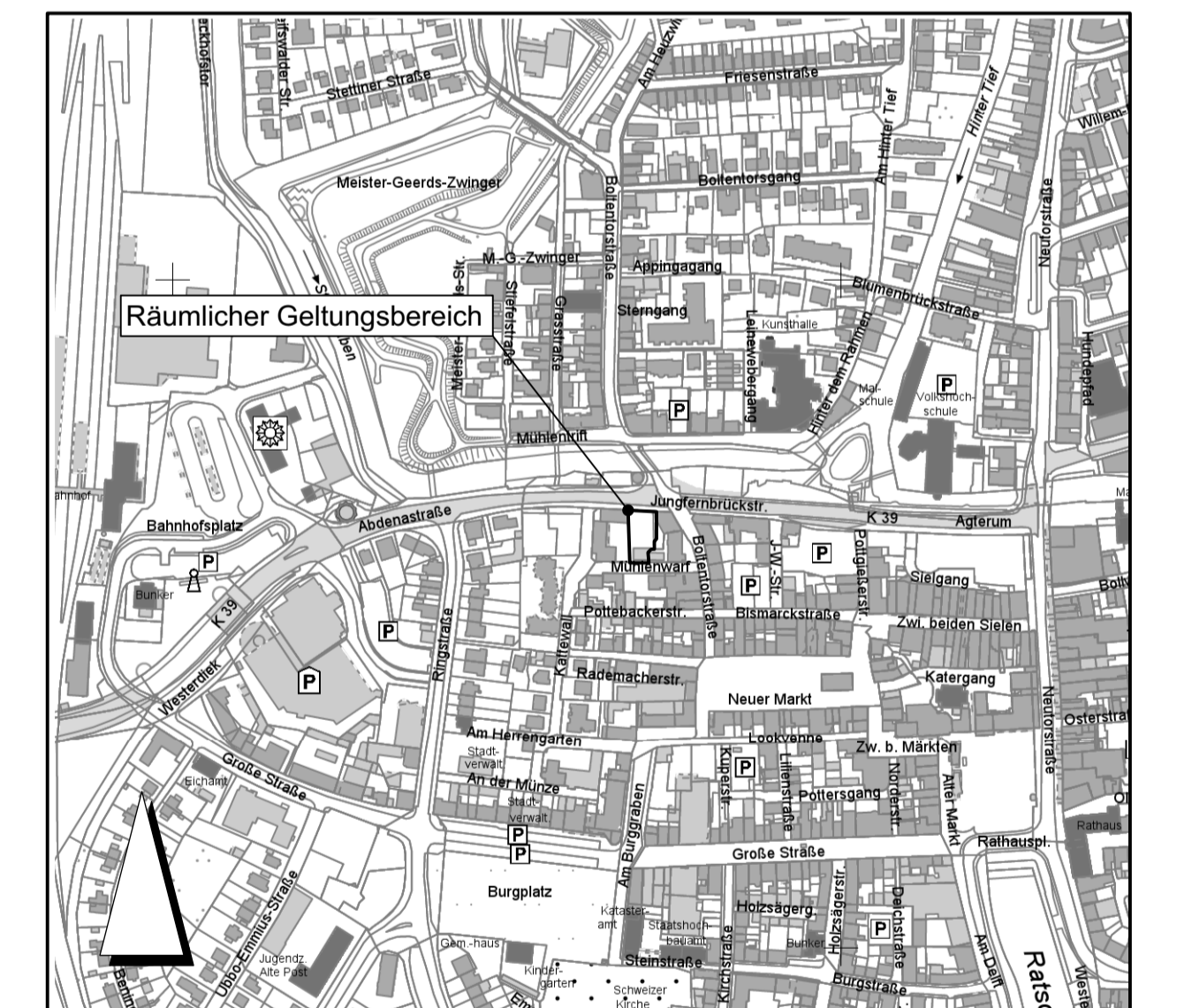
EMDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

EMDEN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____



Stadt Emden
DER OBERRAUMBEWAUNER
FD / Stadtplanung

Baufeldplanung Freiraumplanung Hochbauplanung Raumordnung Stadtansanierung Verkehrsplanung
Projekt **Bebauungsplan A 35** Maßstab _____

"Mehrfamilienhaus Abdenastrasse"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan **1: 500**

Bauherr/Auftraggeber _____ Blattnummer _____
Stadt Emden

Name	Datum	Planungsstand	Ablage unter
Thalen Consult GmbH (Book)	03.05.2021	Satzung § 13 a BauGB	

Gezeichnet: Thalen Consult GmbH | 2021_05_03_11553_vBP A35_S_vwx

Ges. FD Leiter/in _____
Ges. Stadtbaurat/Dozent _____