Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 / 1808) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO PV-Anlage — Überbaubare Fläche; Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Anlage von Fotovoltaikanlagen; nicht überbaubare Fläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB., § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans D 150 K (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans D 150 K (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans D 133
- Stadtgrenze

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB

- 50 m Bauverbotszone gemäß § 24 NDG
- Verkehrsstrasse: Bahnanlagen/Straße
- WEA — Standorte der vorhandenen Windenergieanlagen (gem. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes D 133)
- Verbandsgewässer incl. Schutzstreifen
- Erdgastransportleitung Nr. 71 DN 750 Gasunie
- Freihaltebereich Radar und Sektorenfeuer
- Richtfunk-Trasse Wybelsum/Knock
- Kupferkabel (WSV)
- EWE-Stromkabel
- EWE-Telekommunikation/Lichtwellenleiterkabel
- OOWV-Wasserleitung
- Wasserleitung (Stadtwerke Emden)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V.m. § 58 Abs. 1 Nr. 5 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Emden die 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" mit gestalterischen Festsetzungen -, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/anstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung (mit dem Umweltbericht) beschlossen.

Emden,

_____
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung _____; Flur: __ und 2, Maßstab: 1:5000
Datum des Feldvergleichs:
Aktenzeichen:
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 150 K, "Wybelsumer Polder"

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für LGLN 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 das amtliche Vermessungswesen (NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung.
Öffentliche Vermessungen sind der zuständigen Behörde für LGLN mitzuteilen (§ 3 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 (Datum des Feldvergleichs: _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Emden,
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich (LGLN)
Katasteramt Emden

Im Auftrage

_____
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" wurde ausgearbeitet vom
Ing. Büro W. Grote GmbH.

Papenburg,

_____
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 ABS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom _____ mit der Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum _____.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" und der Begründung (mit dem Umweltbericht) zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom _____ mit der Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum _____.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Emden hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (mit dem Umweltbericht) beschlossen.

Emden,

_____
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Emden,

_____
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K - "Wybelsumer Polder" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung (mit dem Umweltbericht) nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Emden,

_____
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. **Zeitliche Begrenzung von baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)**

1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan D 133

Der Vorhaben- und Erschließungsplan D 133 hat unter dem Vorbehalt einer zeitlichen Befristung (§ 9 (2) BauGB) weiterhin Geltung. Für den übrigbleiben Geltungsbereich des Bebauungsplans D 133 werden durch den Bebauungsplan D 150 K lediglich ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der Festlegung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für diejenigen Bereiche getroffen, auf denen sich keine baulichen Anlagen befinden. Im Übrigen lassen aber die Festsetzungen des Bebauungsplans D 150 K die Festsetzungen des Bebauungsplans D 133 weiterhin unberührt. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans D 133 treten außer Kraft, wenn und soweit die in ihm festgesetzten Anlagen zurückgebaut sind. In diesem Fall tritt auch für die Bereiche der heute vorhandenen Anlagen die im Bebauungsplan D 150 K festgesetzte Kompensation in Kraft.

1.2 Bebauungsplan D 150 K

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr.1 des Baugesetzbuchs wird festgesetzt, dass das „Sondergebiet PV-Anlage" längstens bis zum 31.12. des 50. Kalenderjahres nach Inbetriebnahme der ersten Freiflächen-PV-Anlage genutzt werden darf. Danach sind alle technischen und baulichen Anlagen, die in Verbindung mit den PV-Anlagen stehen, zurückzubauen. Als Folgenutzung gilt die ursprüngliche zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes D 150 K (rechtsverbindlich ab 28.09.2012) „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

2. **Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes D 133 und Bebauungsplan D 150 K**

Es gelten zusätzlich die textlichen bzw. gestalterischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes D 133 und Bebauungsplan D 150 soweit sie für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 150K zutreffen.

Hinweise

a) **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Die Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem

Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft
Telefon: (04941) 17 99 32
Fax: (04941) 17 99 84
Hafenstraße 11
26603 Aurich

zu melden.

Archäologische Funde sowie deren Fundstellen sind ggfls. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) **Bodengüte**
Im Plangebiet befinden sich Bereiche mit Vorkommen von sulfatsauren Böden, die gemäß Geofakten 24 (Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten) und 25 (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vor Durchführung der Maßnahmen untersucht werden müssen.

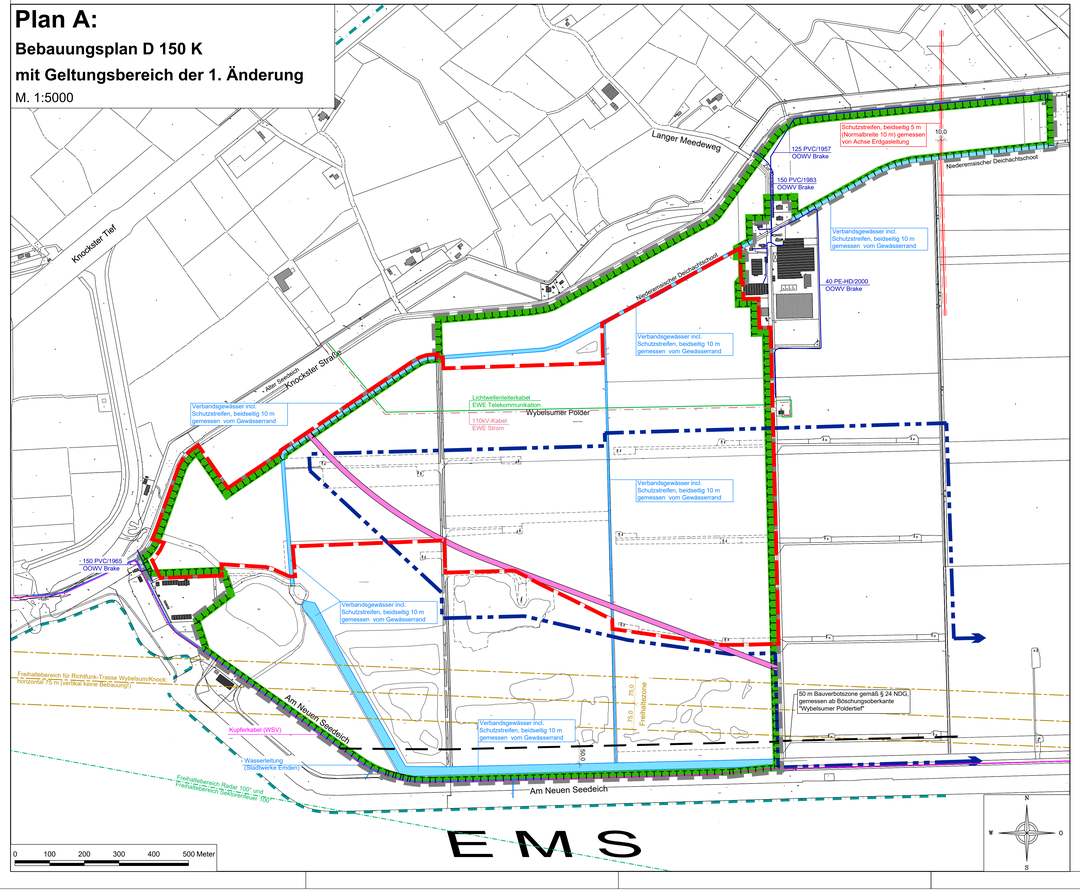
Ergänzender Hinweis

„Bei Ansiedlung von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans D 150 (Rysumer Nacken) wird der erforderliche Ausgleich frühzeitig zwischen der Stadt Emden, der Landwirtschaft (Landwirtschaftlicher Hauptverein) und dem Land Niedersachsen (NPorts, Landesliegenschaftsfond) abgestimmt. Soweit möglich, erfolgt der notwendige Ausgleich unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen auf solchen Flächen innerhalb oder aber auch außerhalb des Geltungsbereiches des D 150 K, die eine geringst mögliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft bedingen; **hierbei werden alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft.**"

Plan A:

Bebauungsplan D 150 K
mit Geltungsbereich der 1. Änderung

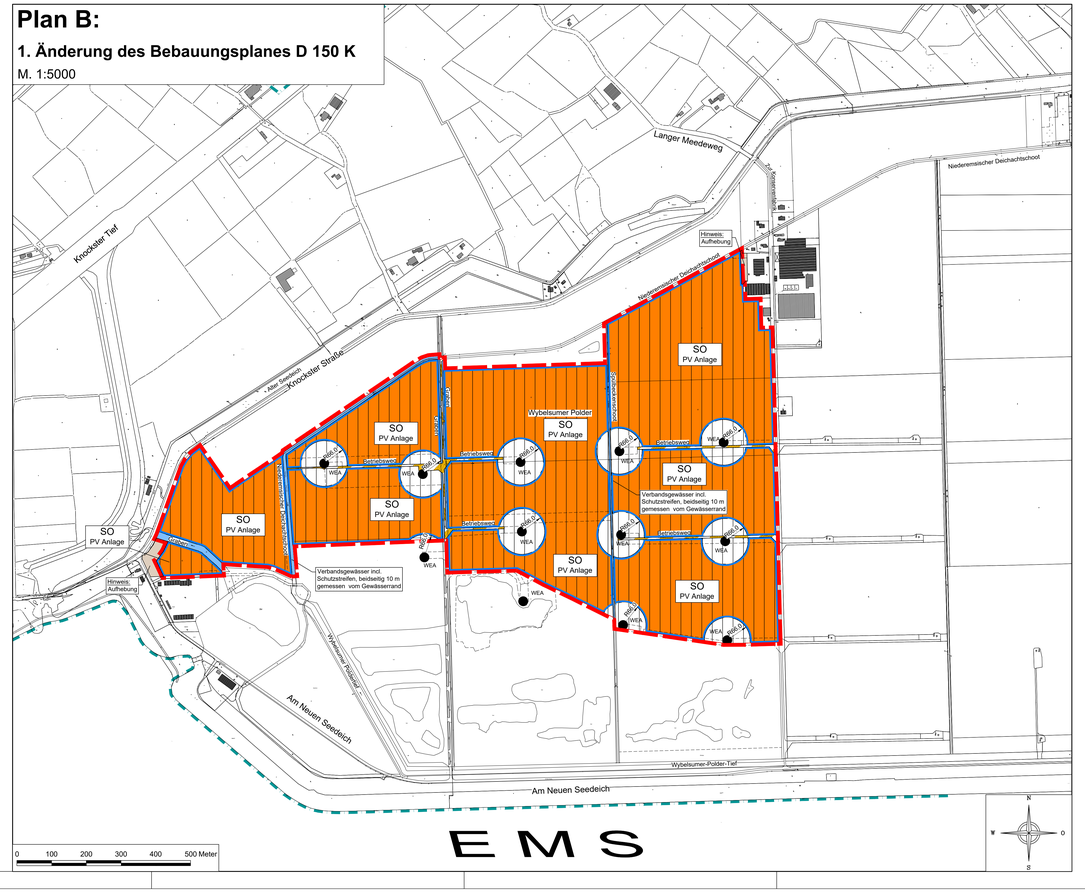
M. 1:5000



Plan B:

1. Änderung des Bebauungsplanes D 150 K

M. 1:5000



Übersichtsplan



Quelle: Geobasisdaten: Liegenschaftskarte und digitale Orthofotos Auszug aus den Geobasisdaten der Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LA19/2021 - Kataster/Amt Emden

LGLN — Projekt-Nr.: 1761

Ing. Büro Grote — BERATENDER INGENIEURE — INGENIEURBÜRO FÜR HOCH-, TIEF- UND ANLAGENBAU — BERATUNG — PLANUNG — BAULEITUNG
Bahnhofstraße 6 -10 26871 Papenburg Telefon / Telefax: (04961)9443-0 / -50 mail@ing-buero-grote.de

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

ENTWURF

Stadt Emden
DER OBERBÜRGERMEISTER
FD | Stadtplanung

Bauleitplanung	Freiraumplanung	Hochbauplanung	Raumordnung	Stadtsanierung	Verkehrsplanung

Projekt: **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES D 150 K "WYBELSUMER POLDER"**
Entwurf (Stadium I) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Maßstab: 1:5000

Bauherr/Auftraggeber

Stellnummer

Entwurf	21.07.2022	pat/mo	Planungsstand				
Gezeichnet	21.07.2022		T_B	15.11.2022			Ablage unter
Technische Überprüfung (BEI.)	Datum	Name					
Sichtvermerk FD Leiter	Datum	Name					
Sichtvermerk Stadtbaurat	Datum	Name					

Frickensteinplatz 2 26721 Emden Fon: 0 49 21/87 – 14 21 Fax: 0 49 21/87 – 12 23 Mail: stadtplanung@emden.de

P:\Projekte\1761 BP Wybelsumer Polder\06 Zeichnungen\CAD\1. Entwurf\1. ÄBPLAN D150 K.dwg