Verfahrensvermerke

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 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Emden die Aufstellung des Bebauungsplanes D 168, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emden, den

.....
Tim Kruithoff
Oberbürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gem. Larrelt; Flur: 19, Maßstab: 1:1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Emden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen LGLN-Regionaldirektion zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 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 12.04.2021, bzw. 04.02.2022, Aktenzeichen: .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Emden,

Vermessungsbüro Hattermann

Siegel

Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans D 168 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Weinert.

Norden, den

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

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplans D 168 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X dem Entwurf des Bebauungsplans D 168 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans D 168 und der Begründung haben vom XX.XX.202X bis einschließlich XX.XX.202X gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Emden hat dem Entwurf des Bebauungsplans D 168 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.202X als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emden, den

.....
Tim Kruithoff
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans D 168 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am_____ im Amtsblatt Nr._____für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes D 168 ist damit rechtsverbindlich geworden.

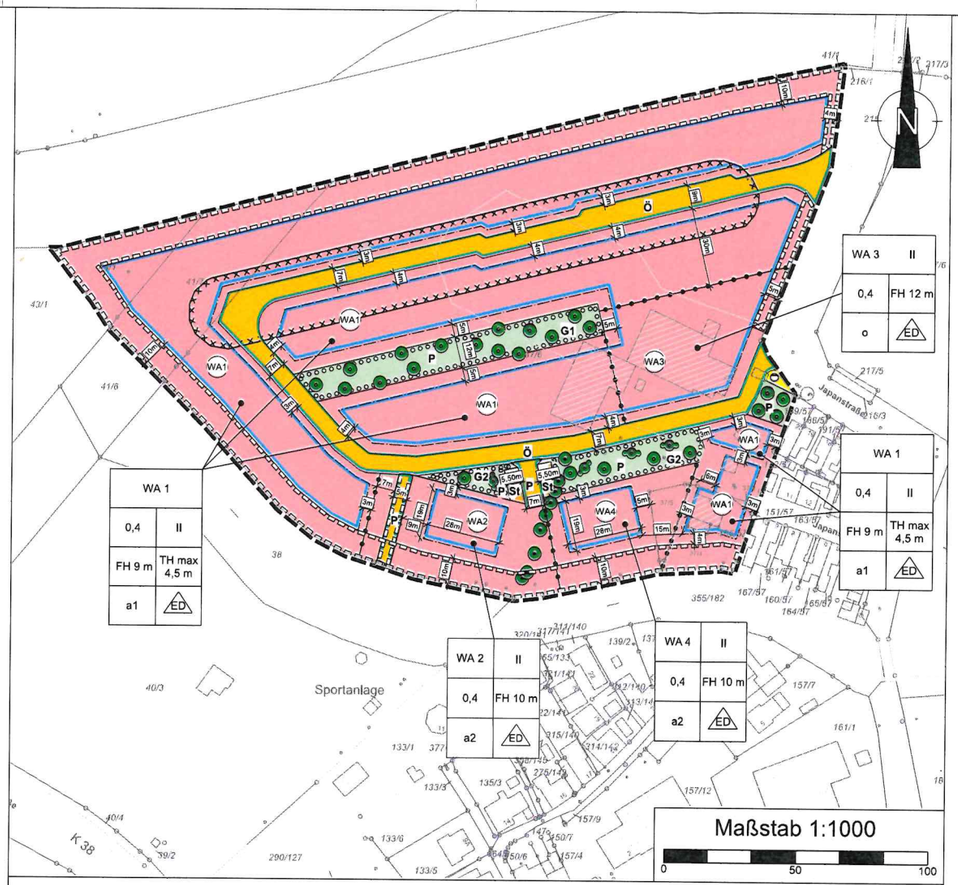
Emden, den

.....
Tim Kruithoff
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans D 168 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Emden, den

.....
Tim Kruithoff
Oberbürgermeister



Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA 1-4 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 / 0,4	Grundflächenzahl
FH	max. zulässige Firsthöhe
TH	max. zulässige Traufhöhe
II	Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a1	abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m bei Einzelhäusern und 20 m bei Doppelhäusern. (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
a2	abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 28 m (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche

P — private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

St — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **hier:** Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsanlage **Zweckbestimmung:** Pumpstation (Abwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünfläche

Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Erhalt: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des 1. Entwässerungsverbandes Emden und des Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
hier: Vermutlicher Ausdehnungsbereich potentiell sulfatsaurer Böden gemäß Untersuchung der Ingenieurbüro IDV GbR (Stand: 22.12.2022)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2 und WA 4** festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 4 Abs. 1 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet **WA 3** festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Gebäudehöhen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** wird eine max. Firsthöhe von 9 m als Höchstgrenze festgesetzt.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 2** und **WA 4** wird eine max. Firsthöhe von 10 m als Höchstgrenze festgesetzt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 3** wird eine max. zulässige Firsthöhe von 12 m als Höchstgrenze festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante des nächstgelegenen Kanalschachtdeckels und der oberen Schnittlinie gegenläufiger Dachoberflächen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** wird eine max. zulässige Traufwandhöhe von 4,5 m festgesetzt. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von Oberkante des nächstgelegenen Kanalschachtdeckel und der äußeren Schnittlinien von Außenkante der Traufwand und Dachhaut. Nebengiebel und Dachaufbauten bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** wird die abweichende Bauweise **(a1)** festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei Einzelhäusern von 15 m und bei Doppelhäusern von 20 m.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 2** und **WA 4** wird die abweichende Bauweise **(a2)** festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 28 m.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 3** sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Anpflanzungen
Für je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Baumauswahl für die mit **G1** gekennzeichnete private Grünfläche (Anzahl insgesamt 15 Stk.) sind nachfolgend genannte Arten zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen: Amberbaum, Hopfenbuche, Amerikanische Stadtlinde und Pyramiden-Hainbuche.

Auf den privaten Grünflächen **G2** wird eine Anpflanzung von Standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sind nachfolgend genannten Arten zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen:

Pflanzliste für die mit G2 gekennzeichnete Grünfläche
1. Kornelkirsche (*Cornus mas*) Qualität: Strauch, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-120 cm hoch
2. Haselstrauch (*Corylus avellana*) Qualität: Strauch, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-120 cm hoch
3. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Qualität: Strauch, 1 x verpflanzt, o. Ballen, 100-120 cm hoch
4. Eingriffliger Weissdorn (*Crataegus monogyna*) Qualität: Strauch, 1 x verpflanzt, o. Ballen, 100-120 cm hoch
5. Faulbaum (*Frangula alnus*) Qualität: Strauch, 1 x verpflanzt, o. Ballen, 100-120 hoch
6. Schlehe (*Prunus spinosa*) Qualität: Strauch, 1 x verpflanzt, o. Ballen, Wuchshöhe 100-120cm
7. Hundsrose (*Rosa canina*) Qualität: Heister 1 x verpflanzt, mit Ballen, Wuchshöhe 100-120 cm
8. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) Qualität: Heister 1 x verpflanzt, mit Ballen, Wuchshöhe 100-120 cm
9. Salweide (*Salix caprea*) Qualität: Heister 1 x verpflanzt, mit Ballen, Wuchshöhe 100-120 cm
10. Hanfweide (*Salix viminalis*) Qualität: Heister 1 x verpflanzt, mit Ballen, Wuchshöhe 100-120 cm

6. Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Die im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4** festgesetzten Nutzungen und Anlagen sind erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Ostfriesische Landschaft die Ausgrabungsarbeiten von festgestellten Bodenfunden beendet hat und diese Fläche freigegeben worden ist.

7. Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Erdgas) für die Wärme- und Warmwasserversorgung in Gebäuden ist unzulässig. Dem Antrag auf Baugenehmigung gem. §§ 63 oder 64 NBauO oder einer Mitteilung gem. § 62 NBauO ist ein Nachweis über die Art der Wärmebereitstellung beizufügen. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

8. Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % bei geneigten Dachfläche (Dachneigung mehr als 15 Grad) bzw. mindestens 50 % bei Flachdächern (Dachneigung weniger als 15 Grad) mit Photovoltaikmoduln zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9. Bauliche Anlagen an Gewässerrandstreifen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
Entlang des Larreller Tiefs (Gewässer II. Ordnung) sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Es gilt eine Ausschlussliefe von 10 m gemessen ab Böschungsoberkante. Diese Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ersten Entwässerungsverbandes Emden festgesetzt.
Entlang des Straßenseitengrabens der Japanstraße (Gewässer III. Ordnung) sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Es gilt eine Ausschlussliefe von 5 m Breite gemessen ab Böschungsoberkante.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **(WA)** müssen Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - eine Neigung von mindestens 15° und dürfen höchstens 53° aufweisen.
Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. Dachaufbauten
In den Allgemeinen Wohngebieten **(WA)** sind mehrere Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.

3. Dacheindeckung
In den Allgemeinen Wohngebieten **(WA)** sind die geneigten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbreihen rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011,3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.
Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:
- Grün- / Sedum- und Reetdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

4. Außenwände der Gebäude
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren unglasierten Vormauerziegeln mit entsprechend den rötlichen RAL-Farbtönen 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3007, 3009, 3011 - 3013, 3016 - 3018, 3020, 3027 und 3031 zu verblenden.
Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden, wenn für maximal 30 % jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz o.ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

5. Gestaltung der Vorgartenbereiche
(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenzugewandten Baugrenzen.
(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

6. Begrünung der Grundstücksgrenzen
Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metallgrahl- oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einem Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mind. 0,5 m zu erfolgen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. 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 halbtransparente 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 Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Hinweise

Denkmalschutz
Genehmigungspflicht für Anlagen in der Umgebung eines Denkmals (Gem. § 10 (1) 4 NDSchG i.V.m. § 8 NDSchG)
In unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Larreller Mühle, welche gem. § 3 (2) NDSchG als Kulturdenkmal in die Liste der Kulturdenkmale Niedersachsens eingetragen ist. Gem. §8 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.
Entsprechend gilt die Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 1, Satz 4 NDSchG für Anlagen in der Umgebung eines Denkmals. Gem. § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG unterliegt die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, der Genehmigungspflicht. Die Zulässigkeit solcher Anlagen in der Umgebung eines Denkmals sind gemäß dem Grundsatz des § 8 NDSchG zu prüfen. Der Begriff "Umgebung" stellt auf die optischen Beziehungen ("Erscheinungsbild") zum und vom Denkmal ab.
§ 8 NDSchG schützt das Baudenkmal in seiner Umgebung und die optischen Bezüge zwischen ihm und der Umgebung. Die zu berücksichtigende Umgebung reicht soweit das Denkmal ausstrahlt (hier v.a. für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 4 erübrigt das Larreller Tiefs).

Genehmigungspflicht für Erdarbeiten gem. § 13 NDSchG
Durch Vorabuntersuchungen mittels Suchschnitten wurden archäologische Befunde des Mittelalters, vermutlich des 12. Bis 14. Jahrhunderts, entdeckt. Aufgrund bisher bekannter Funde ist mit weiterer unterfälliger Denkmalsubstanz zu rechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand der Dorfwurt Larrelt und stellt deren nördlichen Ausläufer das. Wurten stehen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz § 6 grundsätzlich als Kulturdenkmal (Bau- und Bodendenkmal) unter Schutz. Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 13 (2) NDSchG kann daher nur unter Auflagen erteilt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nds. 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 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Altablagerungen/Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Stadt Emden (FD Umwelt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Kampfmittel
Nach Auswertung der derzeit beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen vorliegenden Luftbilder (Ergebnisklarte TB-02023-00137 vom 28.02.2023) hat sich ein Kampfmittelverdacht aktuell nicht bestätigt. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt ein Kampfmittelverdacht bestehen, insbesondere aufgrund künftig neuer Erkenntnisse aus vorangeschrittenden Untersuchungen/Archivmaterialien der Alliierten wird eine erneute Luftbildauswertung/Kampfmittelrecherche bei späteren Bodeneingriffen empfohlen.

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

Sulfatsaure Böden
Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) können bei konkreten Hinweisen im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Voreinkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotentials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geoblatten 25 des LBEG erforderlich werden.
Bei Baumaßnahmen ist der anfallende Bodenaushub auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Erdarbeiten sollen unter einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen. Die erforderliche bodenkundlichen Baubegleitung umfasst das gesamte Plangebiet.

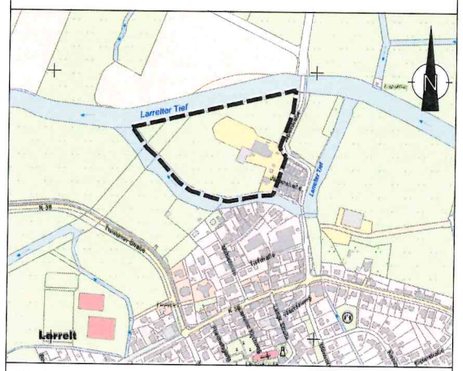
Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Emden zuständig.

Baumschutzsatzungen der Stadt Emden
Es gelten die Baumschutzsatzung der Stadt Emden vom 18. Oktober 2001 sowie das Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11. April 1994. Gem. § 28 Nds. Naturschutzgesetz sind ortsbildbeleibende bzw. -gliedernde Bäume geschützt.

Unterhaltungsgewässer des I. Entwässerungsverbandes Emden
Um das Plangebiet herum verläuft ein Gewässer II. Ordnung Nr. 209 "Larreller Tief".
Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des 1. Entwässerungsverbandes Emden verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten. Ausnahmen sind mit dem 1. Entwässerungsverband Emden und der Stadt Emden - Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Brandschutz
Für die Allgemeine Wohngebiete ist die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist demnach mit min. 96 m³ / h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden zu bemessen und über geeignete Löschwasserentnahmestellen in einem Abstand, von nicht mehr als 140 m (max. 70 m Entfernung zu jedem planbaren Gebäude) sicherzustellen. Sofern die Stadtwerke nicht Trinkwasserleitungen mit einem Durchmesser von mindestens 100 mm verlegen, sind andere Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs erforderlich.
Die neuen Planstraßen sind so zu bemessen, dass diese für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 1,0 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Nds. MBl. Nr. 35a/2012) sind zu beachten und anzuwenden.
Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit ein notwendiger Rettungsweg aus Gebäuden über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden muss, Anpflanzungen (z.B. Straßenbäume) oder geplante Stellplätze den Einsatz der Feuerwehr weder behindern noch einschränken dürfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit ein notwendiger Rettungsweg aus Gebäuden über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden muss, Anpflanzungen (z.B. Straßenbäume) oder geplante Stellplätze den Einsatz der Feuerwehr weder behindern noch einschränken dürfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit ein notwendiger Rettungsweg aus Gebäuden über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden muss, Anpflanzungen (z.B. Straßenbäume) oder geplante Stellplätze den Einsatz der Feuerwehr weder behindern noch einschränken dürfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit ein notwendiger Rettungsweg aus Gebäuden über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden muss, Anpflanzungen (z.B. Straßenbäume) oder geplante Stellplätze den Einsatz der Feuerwehr weder behindern noch einschränken dürfen.
Gem. § 2 (1) 2. NBrandSchG durch die Stadt Emden sicherzustellende Grundversorgung mit Löschwasser zu gewährleisten, ist die/der Brandschutzprüfer'in der Stadt Emden (Tel. 04921 -97 2020) mindestens drei Wochen vor Beginn der diesbezüglichen Erschließungsarbeiten eine Planung zur Verfügung zu stellen, aus der mindestens Art und Lage sowie Erreichbarkeit der geplanten Löschwasserentnahmestellen sowie die jeweiligen Löschwassermengen (m³/h über einen Zeitraum von x Stunden) hervorgehen. Diese Planung ist von ihr/ihm freigeben zu lassen.

Anlagen an Gewässern
Sämtliche baulichen Anlagen an Gewässern (Steganlagen, Terrassen, Überfahrten, Uferbefestigungen usw.) sind nach § 57 des NWG genehmigungspflichtig und vom Entwässerungsverband Emden zu gestalten. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist bei der UWB zu stellen.
Steganlagen unterliegen der Einzelfallprüfung gem. § 57 NWG, max. eine Steganlage kann pro Grundstück zugelassen werden. Die Anlage muss der Systemskizze und den Vorgaben des I. Entwässerungsverbandes Emden (Gewässereigentümer) entsprechen und darf die Maße von 2,50m Breite und 1,20m Tiefe nicht überschreiten.



Übersichtskarte — Maßstab 1:5000

weinert planungsbüro
Osterstraße 144 B 26 506 Norden

BEBAUUNGSPLAN D 168
"Japaninsel"

Maßstab 1:1000

Bauherr/Auftraggeber

Entwurf	10.02.2021	H. Joost	Planungsstand			
Gezeichnet	18.05.2024	TW				Ablage unter
Technische Überprüfung		Name				
Sichtvermerk FD Leiter		Name				
Sichtvermerk Stadtbaurat		Name				

Frickensteinplatz 2 26721 Emden Fon:0 49 21/87 1416 Fax:0 49 21/87 10 1416 Mail: Stadtplanung@Emden.de