

Stadt Emmerich am Rhein



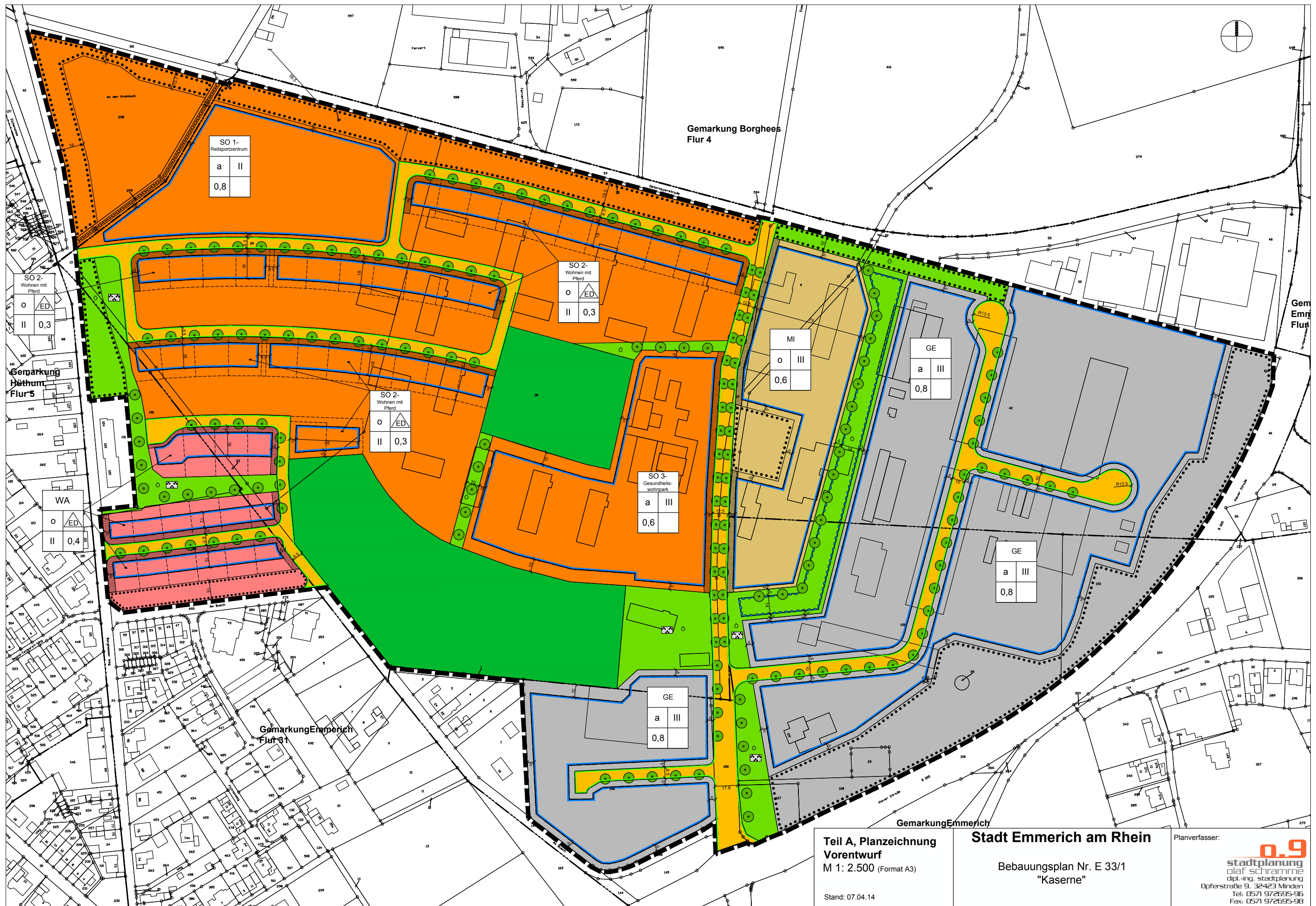
Bebauungsplan Nr. E 33/ 1
"Kaserne"

Vorentwurf

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind
die Planzeichnung (Teil A- Blatt 1) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B- Blatt 2)
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Teil A, Planzeichnung
Vorentwurf
M 1: 2.500 (Format A3)

Stand: 07.04.14

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan Nr. E 33/1
"Kaserne"

Planverfasser:

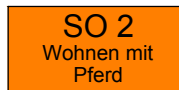
0.9
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

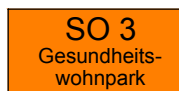
1. Art der baulichen Nutzung



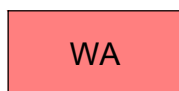
Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Reitsportzentrum" SO 1
(gem. § 11 (2) BauNVO)



Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferd" SO 2
(gem. § 11 (2) BauNVO)



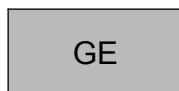
Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Gesundheitswohnpark" SO 3
(gem. § 11 (2) BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)



Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

II max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (1, 2) BauNVO)

a abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)



Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu 2 m und bis max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.

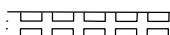
3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

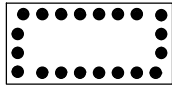


Öffentliche Verkehrsfläche

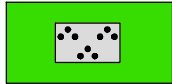


Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr)
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen



Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB),
Verortung der genauen Lage im Rahmen der Ausbauplanung



Flächen für Wald (gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB)

5. Flächen für die Wasserwirtschaft



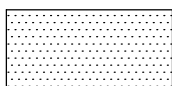
Flächen für Wasserwirtschaft- Retentionsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

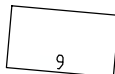
Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter



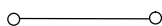
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)



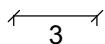
Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen- Vorgartenflächen
(gem. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO)



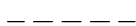
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter



vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter



Grenze der Gemarkung



Grenze der Flur

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des Sondergebietes SO 1 mit Zweckbestimmung " **Reitsportzentrum**" ist die Errichtung einer Reitanlage mit folgenden Anlagen zulässig:

- Bewegungshalle 20x60m
- Pferdeställe / Pferdeboxen mit max. 75 Einstellplätzen
- Longierhalle
- Führanlage
- Mistlager
- Bergehalle
- 1 Springplatz bis max. 2.500 m²
- 1 Dressurplatz 20/60 m
- 1 Dressurplatz 20/40 m
- 1 gastronomischer Bereich bis max. 300 m²
- 2 Betriebsleiter-/ Mitarbeiterwohnungen
- Sozialräume
- Funktionsbereiche (Lager, Einstellplätze für Fahrzeuge und Maschinen)
- Nebenanlagen

(2) In dem Sondergebiet SO 2 mit Zweckbestimmung " **Wohnen mit Pferd**" sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Nebenanlagen des Reitsports, Weideflächen, jedoch keine Stallanlagen.

(3) In dem Sondergebiet SO 3 mit Zweckbestimmung " **Gesundheitswohnpark**" sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Dienstleistungs- und medizinisches Zentrum
- Aus- und Fortbildungseinrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen (Café, Restaurant)

(4) In dem festgesetzten **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

(5) In den festgesetzten **Gewerbegebieten** gem. § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle oder bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Baum- und Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.

(2) Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Arten aus folgender Pflanzliste in der Qualität 3xV, Stu 12-14 cm zu verwenden.

Pflanzliste

wird ergänzt

3. Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen (Vorgartenbereiche) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.