

Bebauungsplan Nr. E 12/2 Weseler Straße / Südost

Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete

- 1.1 Gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sowie der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (MBI NW 2007, S. 659), „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ sind die im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Mindestabstände zu Wohngebieten gegliedert.

Nicht zugelassen sind in den nachfolgend aufgeführten und im Plan dargestellten Gliederungszonen 1 - 3 Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen der Abstandsliste zum o. a. Runderlass und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad:

- 1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI
- 2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V
- 3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV

Ausnahme

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Anlagen und Betriebe, deren Schutzabstand zu Wohngebieten in der Abstandsliste überwiegend durch Geräuschemissionen bestimmt wird und die in der für ihren Standort jeweils festgesetzten Gliederungszone an sich nicht zulässig sind, ausnahmsweise wie eine Anlagenart der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können, wenn der Einzelnachweis erbracht wird, dass durch zusätzliche Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen ein geringerer Störungsgrad erreicht wird, bei dem die in der nächst niedrigeren Abstandsklasse üblichen und zulässigen Emissionen nicht überschritten werden.

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE) festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soweit es sich hierbei um Betriebe und Anlagen handelt, die der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (MBI NW 2007, S. 659), „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ in den **Abstandsklassen I bis VII** aufgeführt sind.

Ausnahme

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Anlagen und Betriebe, deren Schutzabstand zu Wohngebieten in der Abstandsliste überwiegend durch Geräuschemissionen bestimmt wird, ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn der Einzelnachweis

erbracht wird, dass durch zusätzliche Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen ein geringerer Störungsgrad erreicht wird, der mit den Schutzansprüchen sensibler Wohnnutzungen in der Nachbarschaft verträglich ist.

2. Ausschluss von Nutzungen

- 2.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 und § 1 Abs. 6 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe,
 2. Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
 3. Vergnügungsstätten
 4. Bordelle oder bordellartige Betriebe
 5. Anlagen für sportliche Zwecke
 6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausgeschlossen.
- 2.2 In den festgesetzten Industriegebieten sind nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe
 2. Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
 3. Bordelle oder bordellartige Betriebe
 4. Vergnügungsstätten
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausgeschlossen.
- 2.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die nach den Festsetzungen 2.1 und 2.2 nicht zulässigen Gewerbebetriebe Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn es sich um Verkaufsstellen handelt, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten und § 9 Abs. 3 Nr. 1 in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahme

Erneuerungen der bestehenden Betriebsleiterwohnungen Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstück 533 (Duisburger Straße 80), Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstück 516

(Groendahlscher Weg 130) und Gemarkung Emmerich, Flur 12, Flurstück 106 (Lehmweg 2) sind zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

3. Fremdkörperfestsetzung

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) für den an der Weseler Straße im Bereich Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstücke 500 und 516 vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Erweiterungen, Änderung und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von dem Betrieb und den Betriebsgebäuden ausgehenden Emissionen zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen ausgeschlossen bleiben.

4. Bauhöhenfestsetzung

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet eine maximale Höhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen von 33,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 4.2 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach Festsetzung Nr. 4.1 maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsaufbauten, Rückkühler, Lichtbänder etc.) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden kann.

5. Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

- 5.1. Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von max. 8,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 14,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von max. 22,0 m über NN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- 5.2. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 10 m erreichen.

6. Werbeverbotszone

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen und Hinweisschilder, sind entlang der Weseler Straße und der Netterdenschen Straße (L90) grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§28 StrWG NW).

7. Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

Hinweise

1. Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 12/2 liegt innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsbereiches des Rheins, der durch den technischen Hochwasserschutz (Deiche und sonstige Hochwasserschutzanlagen) bis zum festgelegten Bemessungshochwasser vor Überschwemmungen geschützt ist. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Emmerich am Rhein für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann.

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ins Internet unter www.flussgebiete.nrw.de eingestellten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten informieren über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien

- | | |
|-----------------|--|
| HQ10 | Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre |
| HQ100 | Hochwasser, das mit mittlerer Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 100 Jahre |
| HQextrem | Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. |

2. Kampfmittelrückstände

Der Emmericher Stadtbereich war Bombenabwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittelablagerungen im Boden befinden.

Vor Durchführung als besonders gefährdet einzustufender Erdbauarbeiten empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), eine Sicherheitsüberprüfung des Baugrundes durchzuführen. Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten
- sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen ohne konkreten Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung sollen dabei vom Eigentümer als Zustandsstörer Sondierungsbohrungen mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60 mm) zu verrohren sind, nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster eingebracht werden.

3. Bodendenkmäler

Die an das Plangebiet angrenzenden Gewässergräben "Löwenberger Landwehr" und "Tote Landwehr" sind als Bodendenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Kennzeichnung belasteter Flächen

Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

5. Geruchsgutachten

Das Gutachten „Geruchsgutachten Nr. 00002916 zum Bebauungsplan Nr. E 12/2 Weseler Straße/Südost in Emmerich am Rhein“ des Sachverständigenbüros Langguth für Schall und Geruch aus Ahaus-Ottenstein vom 09.04.2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen. Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte werden eingehalten.

6. Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Bebauungsplan E 12/2 – Weseler Straße/ Südost- im Stadtgebiet Emmerich vom Planungsbüro STERNA aus Kranenburg von September 2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

7. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan E 12/2 -Weseler Straße/Südost- vom Landschaftsarchitekten Baumann aus Kleve vom 21.12.2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

8. Zustimmung Stadtwerke Emmerich GmbH

Veränderungen des Geländeniveaus durch Geländemodellierungen (Aufschüttungen oder Abtragungen) führen zu Veränderungen der Leitungsdeckung und können den Leitungsbestand gefährden. Diese Maßnahmen sind mit der Stadtwerke Emmerich GmbH abzustimmen. Es besteht Erkundungspflicht für den Antragsteller und den planenden sowie bauausführenden Firmen.

9. Zustimmung RWE Deutschland AG und Westnetz GmbH

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

10. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes (Schmutz- und Regenwasser) hat über den Betriebspunkt Vorwerk zu erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen soll ortsnahe in die Löwenberger Landwehr eingeleitet werden.