

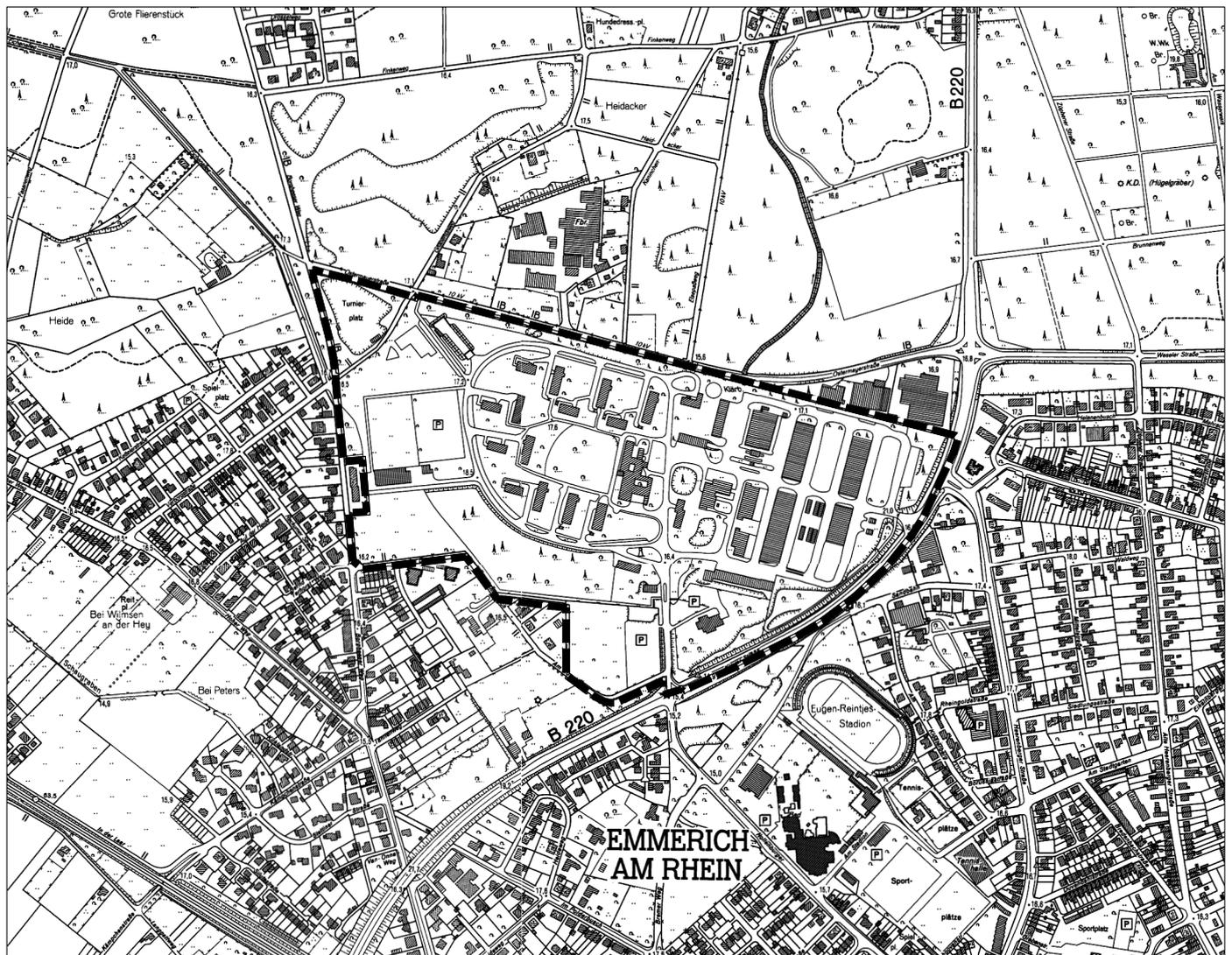
Stadt Emmerich am Rhein



Bebauungsplan Nr. E 33/ 1 "Kaserne"

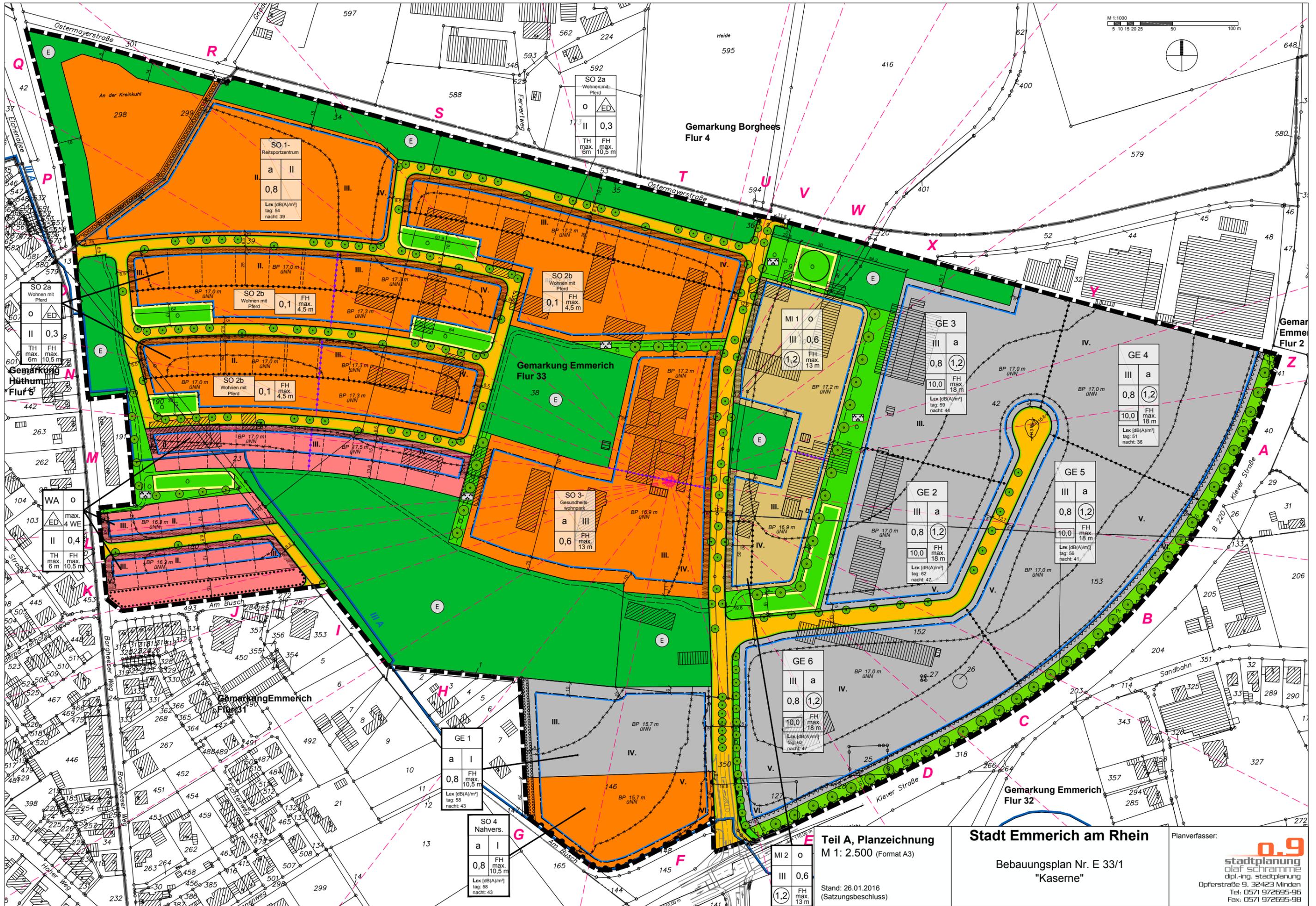
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Stand: 26.01.2016

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



Übersichtsplan

M 1:10.000



Teil A, Planzeichnung
 M 1: 2.500 (Format A3)
 Stand: 26.01.2016
 (Satzungsbeschluss)

Stadt Emmerich am Rhein
 Bebauungsplan Nr. E 33/1
 "Kaserne"

Planverfasser:
o.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)



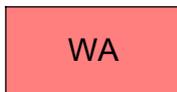
Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferd" SO 2
(gem. § 11 (2) BauNVO)



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



Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Nahversorgung" SO 4
(gem. § 11 (2) BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)



Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)



Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4

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

1,2

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

10

max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 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)

max.
4 WE

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)



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.

TH
max.

max. Traufhöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfassade mit der Dachhaut definiert.

FH
max.

max. Firsthöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

BP

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN (gem. § 18 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt)
(gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m § 18 BauNVO)

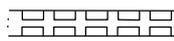
3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radverkehr)
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Emmerich am Rhein und der Versorgungsträger
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

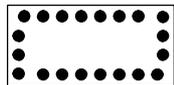


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

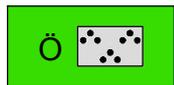


Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Grünordnerische Festsetzungen



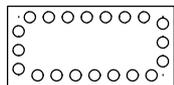
Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



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



Flächen für Wald mit Zweckbestimmung "Erholungswald"
(gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (öffentlich) (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

6. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

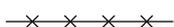
LEK [dB(A)/m²] zulässiges Emissionskontingent gem. DIN 45691 zur Tages- bzw. Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr)



Richtungsvektoren für Zusatzkontingente



Referenzpunkt für Richtungsvektoren



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

II. - IV.

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

7. Sonstige Planzeichen

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter



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



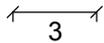
Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen- Vorgartenflächen (gem. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter



Grenze der Gemarkung

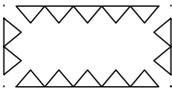


Grenze der Flur

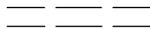
8. Nachrichtliche Darstellungen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG



Öffentlicher Fuß- und Radweg (geplant)



Anpflanzen von Bäumen, Verortung der genauen Lage im Rahmen der Ausbauplanung



Gliederung der Verkehrsfläche Nollenburger Weg / Klever Straße (geplant)



Grenze der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich "Helenenbusch" - Zone IIIA, siehe Hinweise

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes** (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" unzulässig.

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

- 1 Bewegungshalle 20x60 m
- Pferdeställe / Pferdeboxen mit max. 70 Einstellplätzen
- 1 Longierhalle
- 1 Führanlage
- 1 Mistlager
- 1 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

- Verwaltungs- und Sozialräume
- Funktionsbereiche (Lager, Einstellplätze für Fahrzeuge und Maschinen)
- Nebenanlagen
- Tierklinik für Großtiere

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

Innerhalb der Teilgebiete **SO 2a**:

- Wohngebäude mit Anlagen des Reitsports (offene Unterstände, Sandplätze, Parcours),

innerhalb der Teilgebiete **SO 2b**:

- Anlagen des Reitsports (offene Unterstände, Sandplätze, Parcours).

Innerhalb der Teilgebiete SO 2a können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und allgemeine Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Überschreitung der GRZ i.S.d. §19 (4) S. 2 BauNVO ist in dem SO 2b-Gebiet nicht zulässig.

(4) 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)

(5) In dem Sondergebiet **SO 4** mit Zweckbestimmung "**Nahversorgungszentrum**" ist zulässig:

- 1 Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 800 m².

(6) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes **SO 4** wird der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente gem. "Emmericher Sortimentsliste" auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Zentrenrelevantes Sortiment:

Angler- und Jagdbedarf	Kinderwagen
Bekleidung	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Bettwäsche	Künstlerartikel / Bastelzubehör
Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer /
Bücher	Regenschirme
Büromaschinen	Musikinstrumente und Zubehör
Computer und Zubehör	Optik / Augenoptik
Elektrokleingeräte	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
Fahrräder und technisches Zubehör	Sanitätsbedarf
Fotoartikel	Schuhe
Gardinen	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel / -geräte
Glas / Porzellan / Keramik	Sportbekleidung / -schuhe
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Sportgroßgeräte
Stoffe / Wolle	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren	Uhren / Schmuck
Heimtextilien / Dekostoffe / Haus- und Tischwäsche	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Hörgeräte	Waffen

(7) In dem festgesetzten **Mischgebiet MI 1** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

In dem festgesetzten **Mischgebiet MI 2** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

Einzelhandelsbetriebe sind in dem MI 2-Gebiet nur in der Erdgeschossenebene zulässig.

(8) 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 und 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. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist unzulässig.

(2) Für die zum Anpflanzen innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| • Amberbaum | Liquidambar styraciflua |
| • Zierapfel | Malus tschonoskii / Malus 'Evereste' |
| • Feldahorn | Acer campestre |
| • Baumhasel | Corylus colurna |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Säulenhorn | Acer platanoides 'Columnare' |

Details zu den jeweiligen Standorten der Arten und Qualitäten können dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

(3) Innerhalb der privaten Grünflächen sind 34 Kiefern (*Pinus sylvestris*) anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(4) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist eine 2-reihige Gehölzanpflanzung aus folgender Pflanzliste in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

- | | |
|-------------|--------------------|
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Weißdorn | Crataegus monogyna |
| • Holunder | Sambucus nigra |
| • Faulbaum | Frangula alnus |
| • Schlehe | Prunus spinus |
| • Hundrose | Rosa canina |
| • Feldahorn | Acer campstre |

§ 3 Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen, Vorgärten

(1) 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.

(2) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzstakettenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

§ 4 Immissionsschutz

(1) Die innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der Sondergebiete SO 1 und SO 4 festgesetzten Lärmemissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] dürfen nicht überschritten werden.

(2) Für die in den dargestellten "Richtungsvektoren für Zusatzkontingente" (A -K) liegende Immissionsorte darf ausgehend vom Referenzpunkt der Richtungsvektoren mit dem Koordinatenursprung rechts= 2516177 hoch= 5746098 (GK-System) in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, \text{zus}}$ ersetzt werden.

Sektor	Sektorwinkel, Norden = 0° / 360°		EK, zus, Tag	EK, zus, Nacht
	Anfang	Ende		
A	81	97	0	0
B	97	117	4	4
C	117	131	1	1
D	131	150	3	3
E	150	166	1	1
F	166	192	2	2
G	192	218	0	0
H	218	238	3	3
I	238	252	8	8
J	252	257	0	0
K	257	262	9	9
L	262	265	0	0
M	265	277	6	6
N	277	283	1	1
O	283	291	10	10
P	291	300	7	7
Q	300	309	4	4
R	309	319	7	7
S	319	345	0	0
T	345	14	2	2
U	14	20	5	5
V	20	30	3	3
W	30	39	8	8
X	39	54	11	11
X	54	73	5	5
Z	73	81	3	3

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

(3) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Straßenverkehrslärm belastet. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Ziffern 5.2 bis 5.4 in Verbindung mit den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe November 1989" unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise).

Auszug DIN 4109, Maßgebliche Schalldämmwerte für Außenbauteile			
Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
II	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76-80 dB(A)	50 dB	45 dB

Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenebusch“ vom 09. Dezember 1985 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenebusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserwerksbetreiber) -Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenebusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. Dezember 1985. Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

Bei der Errichtung von Stallungen, Unterständen u.ä. in dem SO 1- Gebiet sind die Böden flüssigkeitsundurchlässig und medienbeständig auszuführen. Die ordnungsgemäße Verwertung der anfallenden Nährstoffe (Mist, Jauche) ist nachzuweisen und die Lagerung von Mist ausschließlich auf ordnungsgemäßen Dunglagerstätten mit geregelter Entwässerung zulässig.

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228 / 9834 - 0, Fax: 0228 / 9834 - 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

DIN-Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die DIN 45691 "Emissionskontingentierung" können zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" in Emmerich (Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Dortmund, Druckdatum 07.08.2015, Bericht Nr. F 7395-1) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

Artenschutz/ Bauzeitenbeschränkungen

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan sind detaillierte Bauzeitenregelungen insbesondere zum Abriss bestehender Gebäude und Anlagen sowie dem Fällen von Bäumen getroffen worden, um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und Anlagen und im Rahmen Erschließungsarbeiten / Baufeldfreimachung sind diese Bauzeitenregelungen zu beachten.

Sichtfelder

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete sind auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die jeweiligen Grundstückszufahrten Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehindernde Einfriedungen, Werbeanlagen, etc. zu vermeiden, um ein sicheres Ein- und Ausfahren von und zu den Gewerbegrundstücken zu ermöglichen.

Die Sichtfelder der RAS 06, Kap. 6.3.9.3 können hierfür herangezogen werden.

Werbeanlagen

Innerhalb der dargestellten Anbauverbotszone (Parallel zur Klever Straße / B 220) ist gem. § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) die Errichtung von Werbeanlagen verboten. Ausnahmen bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßen NRW) gem. § 9 (6) FStrG.