Stadt Emmerich am Rhein — Bebauungsplan EL 11/1 - "Bergstraße / Südost" — Entwurf

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — nicht überbaubare Grundstücksfläche / überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe über NHN	als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe über NHN	als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:
St = Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

bei schmalen Flächen

G — Gehrecht zugunsten der Anlieger

F — Fahrrecht für motorisierte Fahrzeuge zugunsten der Rettungsdienste und für Fahrräder zugunsten der Anlieger

L — Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Emmerich GmbH

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ Abs. 5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16 — Gebäude lt. Kataster

277 — Bestehende Flurstücksgrenze / Bestehende Flurstücksnummer

Baum (Bestand)

25.01 — Höhenlage ü. NHN

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 allgemein zulässig sind, soweit es sich hierbei um medizinische oder medizinnahe Einrichtungen handelt und ein Anteil von mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche in diesen Allgemeine Wohngebieten dem Wohnen vorbehalten bleibt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, soweit diese folgende nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste im Emmericher Einzelhandelskonzept des Büros Junker und Kruse, Dortmund, in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 31.05.2011 als Kernsortimente vertreiben:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein, Sekt und Spirituosen
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee, Tee und Tabakwaren
- Parfümerie- und Kosmetikwaren
- Freiverkäufliche Pharmazeutika und Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

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

1.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass ein Verkauf der unter der Festsetzung 1.2 genannten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente an Endverbraucher in Verkaufsstellen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als Ausnahme zulässig ist.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

3. Gebäudehöhenfestsetzungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 36,0 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 33,2 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 3 von 33,2 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 4 von 29,0 m über Normalhöhennull.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) in den Bereichen WA 2 und WA 3 von 31,7 m über Normalhöhennull festgesetzt. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Traufhöhe ist bei Pultdächern nur auf die jeweils niedrigere Traufhöhe zu beziehen.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die vorhandene Hecke entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei Abgang ist diese zeitnah gleichartig zu ersetzen.

Hinweise

1.Bei Bodeneingriffen können 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).
Bei Aufdeckung etwaiger Relikte des ehemaligen Gebäudes des Lehrerseminars an der Bergstraße soll eine fotografische Dokumentation und deren Übergabe an das Ortsarchiv des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege erfolgen.

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des KBD" durchzuführen.

3.Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 -Bergstraße / Südost-„ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 10.10.2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

4. Das Gutachten zur Bodenuntersuchung des Belages des Tennenplatzes der Firma Hydronik, Emmerich vom 17.04.2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Das Gutachten weist nach, dass unterhalb der Deckschicht des Tennenplatzes Schlacken eingebaut sind, deren Gehalt an Schwermetallen die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch überschreitet. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Materialien belastet sind.
Im Falle von Eingriffen in den Boden in diesem Bereich im Zusammenhang mit Bauvorhaben ist der Tennenbelag vor Baubeginn bis mindestens 25 cm unter Geländeoberkante auszuheben und zu entsorgen oder unter nachfolgend vollversiegelter Fläche umzulagern. Die Maßnahme ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen.

5. Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebiets und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
Für den Schutz der im näheren Baubereich befindlichen Gehölze ist folgendes zu beachten:
- Der zulässige Stammabstand für Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen von 2,50 m ist einzuhalten.
- Im Sinne von § 14 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen geschützt und ausreichend bewässert werden.
- Während der Baumaßnahme ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" bindend.
- Erarbeiten sind im Bereich der Kronentraufen in Handschachtung oder mittels Sauggerät durchzuführen.
- Als Schutz gegen das Befahren der Kronentraufen mit schwerem Gerät ist ein Bauzaun aufzustellen.
- Eventuell erforderliche Schnitte an Krone und Wurzeln sind gemäß ZTV Baumpflege durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

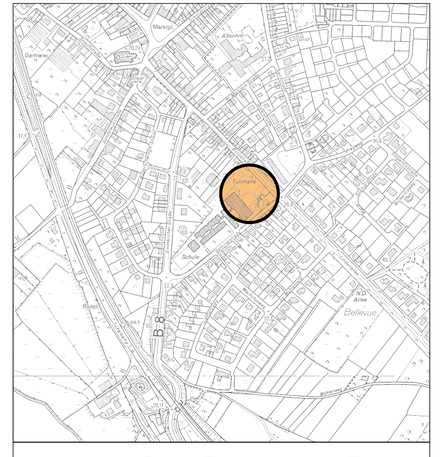
1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand.....)

Emmerich am Rhein, ...

Ö. b. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Emmerich am Rhein, ...

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am 30.09.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes EL 11/1 - Bergstraße / Südost -.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 11/1 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 30.09.2014 wurde am 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am 21.04.2015 diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ....., einschließlich öffentlich ausgelegen.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am ..... vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Satzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister — Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am ..... mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan EL 11/1 - Bergstraße / Südost in Kraft.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister

Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan EL 11/1
"Bergstraße / Südost"

Gemarkung Elten, Flur 11

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	Entwurf/09/2015
Gezeichnet:	Bertram		
	M 1:500		

N

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung
Basilikastraße 10
D - 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-gmbh.de