

Stadt Emmerich am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt -

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf
■ 12. August 2016**



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
2 Art der baulichen Nutzung	3
3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	4
Höhe baulicher Anlagen (WH, OK, FH)	4
4 Überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen.....	4
5 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	5
6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften.....	6
1 Gebäude, Nebenanlagen	6
2 Werbeanlagen.....	7
Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	8

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(§ 12 BauGB)

Die Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 18/13 VEP Neumarkt“ besteht aus folgenden Teilen:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Teilplan I: Zeichnerische Festsetzungen

Textdokument: Textliche Festsetzungen

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan

Teilplan II-1: Vorhabendarstellung

Teilplan II-2: Ansichten / Schnitte

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit auch nach den Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ wird in die Teilgebiete SO1 und SO2 gegliedert.

Teilgebiet SO1

Das Teilgebiet SO1 dient der Unterbringung von

- großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroräumen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Geschäfts- und Büroräume sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.

Teilgebiet SO2

Das Teilgebiet SO2 dient der Unterbringung von

- Bürogebäuden,
- Wohnungen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Allgemeine Bestimmungen zu den Sondergebieten

Im Sondergebiet (SO) ist eine Tiefgarage mit allen funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Keller-, Lager-, Abstell- und Technikräumen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (WH, OK, FH)

Hinweis: Die Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzten Höhen sind vertikal über dieser Ebene abzutragen (ü.NHN).

Als Wandhöhe - **WH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Höhe der Oberkante - **OK** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Als Firsthöhe - **FH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante des Firstes.

Die festgesetzte Oberkante - OK - darf durch Brüstungen, Attiken, Aufkantung, Geländer oder andere Umwehrungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 23 BauNVO)

Überschreitung von Baugrenzen

Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Fluchttreppen um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Beschränkung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 2 BauGB)

Die Anlieferung von Waren sowie die Entsorgung sind nur innerhalb einer Kompletteinhausung zulässig. Dies gilt nur für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 7,5 Tonnen (Lkw). Das Garagenrolltor ist lärmarm auszuführen (z.B. Sektional- oder Schwingtor mit bedämpften Endanschlägen).

Stationäre Aggregate bzw. technische Einrichtungen, wie z.B. Heiz-, Lüftungs- und Kühlanlagen, sind baulich / technisch so auszuführen, dass pro Anlage ein Schallleistungspegel L_{WA} von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Dachbegrünung Erdgeschoss

Die Flächen zum Anpflanzen sind als Freifläche mit Aufenthaltsqualität auf dem Dach des Erdgeschosses mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Flächenanteil mit Vegetationsdecke an der Gesamtfläche muss mindestens zwei Drittel betragen.

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

Soweit nicht der vorliegende Bebauungsplan abweichende Regelungen enthält, ist die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein – Fußgängerzone und Rheinpromenade – in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

1 Gebäude, Nebenanlagen (§ 86 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 und 4 BauO NRW)

Dachform, Dachneigung

Hinweis: Siehe auch Festsetzungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Zulässig sind Satteldächer, auch mit unterschiedlicher Neigung der Dachflächen.

Mindestens 90 % der Dachfläche sind in der festgesetzten Dachform auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit es sich um Dächer über untergeordneten Gebäudeteilen handelt (z.B. Treppenhäuser) und die Höhe der Oberkante nicht überschritten wird.

Überdachungen von Eingangsbereichen und von Freiflächen („Kragdächer“) sowie Dächer von Nebenanlagen werden von den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung ausgenommen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind nur zulässig:

Nicht hochglänzende Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen grau, graublau, dunkelbraun und schwarz; rote bzw. rotbraune Farbtöne sind nur in Kombination mit einer Putzfassade zulässig;

Schiefer, Kupfer, Zink und Blecheindeckungen, sofern konstruktiv erforderlich.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz aus Mauerwerk oder Bepflanzung zu umgeben.

2 Werbeanlagen

(§ 86 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Oberkante des ersten Obergeschosses nicht überschreiten und nicht auf Dächern errichtet werden.

Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten müssen so angebracht werden, dass wesentliche Gliederungselemente einer Fassade (z.B. Sockel, Fensterlaibungen) nicht verdeckt werden. Eine mehrere Fassadenabschnitte übergreifende Werbung ist unzulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen können als Werbetafeln oder -felder und in Form von ausgeleuchteten Einzelbuchstaben angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit grellen Farben wie z.B. Neonlicht. Blendwirkungen in der Nachbarschaft und auf den fließenden Verkehr sind durch geeignete Anordnung der Werbeanlagen auszuschließen.

Werbeanlagen dürfen höchstens 0,5 m in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen, soweit die erforderliche lichte Höhe für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gewährleistet bleibt.

Fremdwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Sondergebiets liegen, ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Es ist möglich, dass im Zuge von Erdarbeiten Überreste historischer Bebauung oder archäologische Hinterlassenschaften des Lebens ihrer Bewohner angetroffen werden. Werden kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt, z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mitzuteilen; das gilt auch für bei der Stadt Emmerich am Rhein eingehende Baubeginnanzeigen.

In Bezug auf das Vorhandensein von Kampfmitteln konnte für das Plangebiet keine Auswertung vorgenommen werden (siehe Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes - KBD - vom 19.07.2011, Ergebnis der Luftbilddauswertung 22.5-3-5154008-208/11). Da für das Gebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt, empfiehlt der KBD eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Welche Überprüfungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen sind, ist mit dem KBD bei der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Sofern Kampfmittel angetroffen werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ errichtet werden.

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden deshalb auch für den Hochwasserschutz zu den satzungsmäßigen Beiträgen durch den Deichverband Bislich-Landesgrenze veranlagt.

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Sc. Markus Schneider

12. August 2016

EM01_Neumarkt-Sondergebiet_Festsetzungen_Entwurf_2016-08-12_bmr.docx