

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 BauNVO sowie der Abstandliste 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 Abstandliste 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 Abstandliste überwiegend durch Geräuschemissionen bestimmt wird (im Abstandserlass mit * gekennzeichnet) 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 Abstandliste 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 Abstandliste überwiegend durch Geräuschemissionen

bestimmt wird (im Abstandserlass mit * gekennzeichnet), 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 und bordellartige Betriebe
 5. Anlagen für sportliche Zwecke
 6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 7. öffentliche Betriebe
- 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 und bordellartige Betriebe
 4. Vergnügungsstätten
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. öffentliche Betriebe
- 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 und Änderungen der bestehenden Betriebsleiterwohnungen Gemarkung Emmerich, Flur 13, Flurstück 533 (Duisburger Straße 80) und Gemarkung Emmerich, Flur 12, Flurstück 106 (Lehmweg 2) sind ausnahmsweise 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 § 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 § 16 Abs. 6 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.) ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden kann.

5. Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

5.1. Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit 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.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

M 1 Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzte Fläche ist eine Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Baum- und Staucharten der nachfolgenden Artenliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, wobei nicht angewachsene Gehölze zu ersetzen sind. Pflanzabstand 1x1m, Pflanzstreifen und Saumbereiche sind mit der Saatgutmischung DSV 850 für Extensivrasen-DSV 850 einzusäen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Acer campestre	Feldahorn	I. Heister 1x v. 100-125
Alnus glutinosa	Schwarzerle	I. Heister 1x v. 100-150
Carpinus betulus	Hainbuche	I. Heister 1x v. 100-150
Cornus mas	Kornelkirsche	I. Str. 1x v. 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	I. Str. 1x v. 60-100
Corylus avellana	Hasel	I. Str. 1x v. 60-100
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	I. Str. 1x v. 60-100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	I. Str. 1x v. 60-100
Fraxinus excelsior	Esche	Heister 2 x v. STU 10-12
Ligustrum vulgare	Gemeine Reinweide	I. Str. 1x v. 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	I. Str. 1x v. 60-100
Populus tremula	Espe	I. Heister 1x v. 100-150
Prunus avium	Vogel-Kirsche	I. Heister 1x v. 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	I. Str. 1x v. 60-100
Quercus robur	Stieleiche	I. Heister 1x v. 100-150
Rhamnus frangula	Faulbaum	I. Strauch 1x v. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	I. Strauch 1x v. 60-100
Salix aurita	Öhrchenweide	I. Str. 1x v. 60-100
Salix caprea	Salweide	I. Str. 1x v. 60-100
Salix cinera	Grauweide	I. Str. 1x v. 60-100
Salix viminalis	Hanfweide	I. Str. 1x v. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	I. Str. 1x v. 60-100
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	I. Str. 1x v. 60-100

M 2 Anlage von Extensivgrünland mit Hecken und Kopfbäumen

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird auf den festgesetzten Flächen in einer Breite von 30 m die Anlage von Extensivgrünland mit Hecken und Kopfbäumen

in Anlehnung an die gegenwärtigen Bedingungen für Grünlandextensivierung des Kreis-
 kulturlandschaftsprogrammes festgesetzt. Auf dem nicht mehr sichtbaren 2. Wall der
 Landwehre wird durch die Anlage einer 2-reihige Hecke aus nachstehenden Arten die
 Lage des 2. Walles markiert. Die Hecke wird in Teilbereichen unterbrochen, damit aus-
 reichend Raum für den Artenschutz zur Verfügung bleibt. Zusätzlich werden die vorhan-
 denen 11 Kopfweiden aus dem Plangebiet in diese Fläche fachgerecht umgepflanzt.
 Diese Maßnahme dient gleichzeitig als CEF-Maßnahme für den Gartenrotschwanz.
 Die Fläche wird insgesamt mit einer autochthonen Saatgutmischung für Extensivweiden
 angelegt und anschließend nach Maßgabe des Kulturlandschaftsprogrammes des Krei-
 ses Kleve bewirtschaftet (Bewirtschaftungspakete 4131 bis 4142 bzw. 4151 bis 4160).
 In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird der Verlauf
 des 2. Walles vor Ort bestimmt und dieser mit einer zweireihigen Hecke aus standortge-
 rechten, heimischen Baum- und Staucharten der nachfolgenden Artenliste bepflanzt, ge-
 pflegt und dauerhaft erhalten, wobei nicht angewachsene Gehölze zu ersetzen sind.
 Pflanzabstand 1x1m, Pflanzstreifen und Saumbereiche sind mit der Saatgutmischung
 DSV 850 für Extensivrasen-DSV 850 einzusäen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Carpinus betulus	Hainbuche	I. Heister 1x v. 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	I. Str. 1x v. 60-100
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	I. Str. 1x v. 60-100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	I. Str. 1x v. 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	I. Str. 1x v. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	I. Strauch 1x v. 60-100
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	I. Str. 1x v. 60-100

M 3 Erhalt und Visualisierung des Bodendenkmals an der Löwenberger Landwehr

Zum Erhalt und zur Optimierung des Bodendenkmals Löwenberger Landwehr wird nörd-
 lich der Duisburger Straße auf dem Flurstück 310 innerhalb der als Bodendenkmalbe-
 reich ausgewiesen Fläche auf einer Länge von ca. 100 m die Herstellung des 2. Walles
 der Löwenberger Landwehr festgesetzt. Der Wall wird nach dem im Landschaftspflegeri-
 schen Begleitplan dargestellte Regelquerschnitt mit dem örtlich vorhandenen Bodenma-
 terial durch eine beidseitige Ausmuldung unter fachlicher Begleitung des Rheinischen
 Amtes für Bodendenkmalpflege errichtet. Der Wall wird anschließend mit einer zweireih-
 igen Hecke nach Maßnahme M2 bepflanzt. Dies dient zur Visualisierung einer Landwehr-
 anlage. Unterstützt wird dies durch eine Schautafel zur Information, deren Inhalt und
 Standort vor Ort in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege er-
 folgt.

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 Zustandsstörender 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. Die Nebenbestimmungen in dem der Artenschutzprüfung beigefügten Protokollbogen C sind zu beachten.

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 ortsnah in die Löwenberger Landwehr eingeleitet werden.

11. Erfordernis einer Einzelfallprüfung bei Ansiedlung eines Störfallbetriebes

Im Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen der angemessene Abstand zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

12. Lärmschutznachweis

Sich ansiedelnde Betriebe, soweit diese einen maßgeblichen Einfluss auf die in der Umgebung befindlichen Immissionsorte haben können, müssen im Genehmigungsverfahren durch eine Lärmprognose den Nachweis erbringen, dass an den in der Umgebung befindlichen Immissionsorten die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

13. Verkehrliche Untersuchung

Die verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan E 12/2 Weseler Straße / Südost der Ingenieurgesellschaft Stolz (IGS) vom 05.04.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

14. Schutz vor Nährstoffeintrag durch Immissionen in gesetzlich geschützte Biotope

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für zukünftige Betriebe sind mögliche Nährstoffeinträge in die als natürliche oder naturnahe, unverbauten stehende Binnengewässer ausgewiesenen, gesetzlich geschützten Biotope (GB-4103-219, GB-4103-220) zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch technische Maßnahmen zu vermeiden.