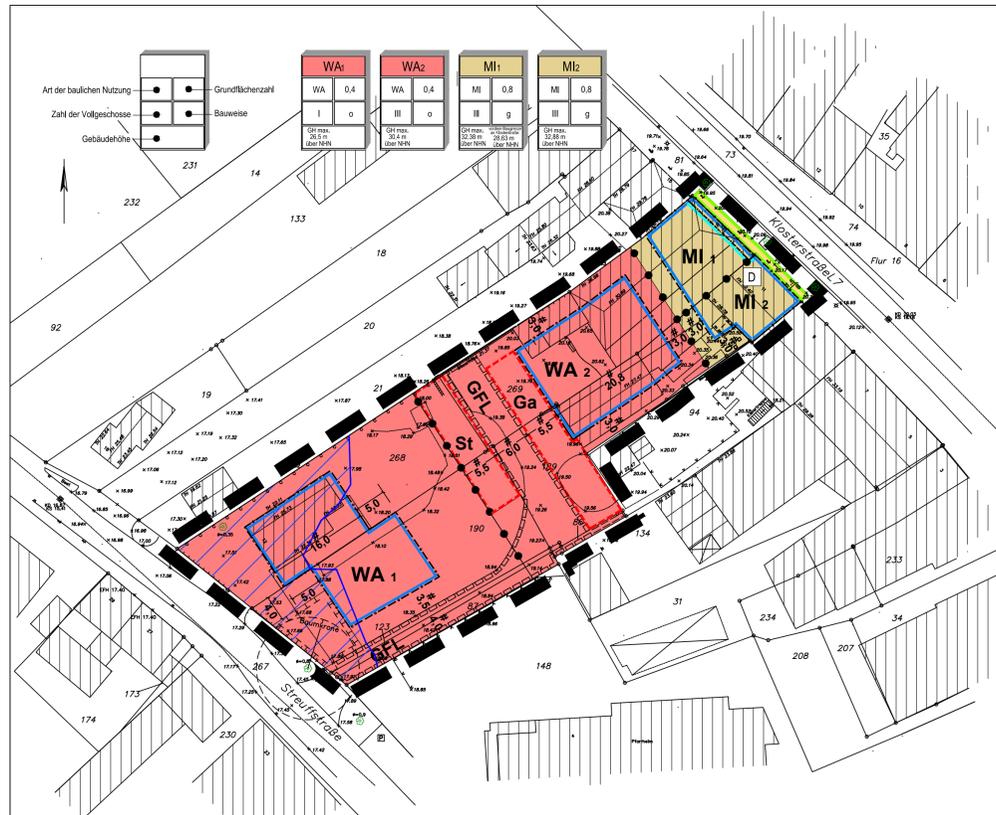


# Stadt Emmerich am Rhein

# Bebauungsplan EL 15/1 - "Klosterstraße/Streuffstraße"

# Entwurf



### Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Baugrenze für den Bereich oberhalb des 1. Obergeschosses innerhalb der Teilfläche MI 1
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 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, Ga = Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnr.
- Baum (Bestand)
- Höhenlage ü. NHN

### Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

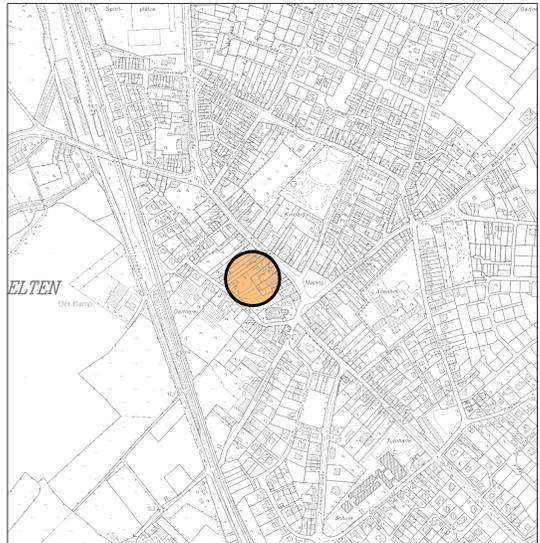
- Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
  - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.
  - 1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Stellplätze nur innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
  - In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Garagenflächen zulässig.
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
  - 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (GH max.) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über NHN (Normalhöhe Null).
  - 3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für den Bereich WA 1 von 26,5 m über Normalhöhen Null den Bereich WA 2 von 30,4 m über Normalhöhen Null
  - den Bereich MI 1 von 28,63 m über Normalhöhen Null an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße den Bereich MI 1 von 32,38 m über Normalhöhen Null an der um 1 m zurückversetzten Baugrenze für die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses
  - den Bereich MI 2 von 32,88 m über Normalhöhen Null.
- 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.
- Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI 1 von 28,63 über Normalhöhen Null an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße durch untergeordnete transparente Bauteile überschritten werden kann.

### Hinweise

- 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 Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelreste auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen des KBD“ durchzuführen.
- Das Gutachten „Artenrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße- der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 11.05.2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufilevorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.
- Der schalltechnische Bericht der Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine vom 02.08.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiets des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.
- Das Gebäude Klosterstraße 11 ist gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW ein Baudenkmal und wurde nach § 3 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW am 05.04.1996 unter lfd. Nr. 64 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen.



Verfahrensvermerke	
Diese Planunterlagen wurden 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, .....	Bürgermeister
Ö. b. Verm. Ing.	Ratsmitglied
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	
Emmerich am Rhein, .....	Bürgermeister
Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am .....gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße -.	
Emmerich am Rhein, .....	Bürgermeister
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom ..... wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.	
Emmerich am Rhein, .....	Bürgermeister
Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am ..... diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.	
Emmerich am Rhein, .....	Bürgermeister
Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausliegen.	
Emmerich am Rhein, .....	Bürgermeister

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 Entscheidungsgründung beschlossen worden.	
Emmerich am Rhein, .....	Bürgermeister
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 15/1 - Klosterstraße/Streuffstraße in Kraft.	
Emmerich am Rhein, .....	Bürgermeister
Rechtsgrundlagen	
<b>Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:</b>	
1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung	
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 Änderungfassung	
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 Änderungfassung	
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 Änderungfassung	
5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 866), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung	

## Stadt Emmerich am Rhein

### Bebauungsplan EL 15/1

"Klosterstraße/Streuffstraße"

Gemarkung Elten, Flur 15

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	Entwurf/09/2016
<p>M 1:500</p>		<p><b>StadtUmBau</b> Ingenieurgesellschaft mbH</p> <p>Stadtentwicklung · Umweltplanung · Bauwesen Architektur · Städtebau · Landschaftsplanung</p> <p>Baukl.straße 10 D-47533 Emmerich Tel. +49 (0)2832 97 29 29 Tel. +49 (0)2832 97 29 00 www.stadtumbau-grb.de</p>	