

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan EL 15/1 - "Klosterstraße/Streußstraße"

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)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs 6 BauGB)

LP III Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksznummer

Baum (Bestand)

Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HOextrem)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

1. 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.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Wohngebiet WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Stellplätze nur innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Im Wohngebiet 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.

3. 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.

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.

3.4 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.

4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

4.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

4.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenerordnung festgesetzten Teilfläche im Südwesten des WA 1 sind Eingriffe ins Erdreich im Wurzelbereich des vor dem Grundstück stehenden Straßenbaums nicht zulässig.

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Als Fahrbahnbelag für die Zufahrt und die Fahrspur zwischen den Stellplätzen ist ein nicht geriffelter Asphaltbelag oder ein Belag mit ebenem faserfreiem Pflaster vorzusehen.

6.2 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	Wohnräume
III	61-65 dB(A)	35 dB(A)	

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Baumt, innerhalb der nachfolgend genannten Allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus:

Montag bis Mittwoch 8.30 bis 12 Uhr

Donnerstag 14 bis 18 Uhr

Freitag 8.30 bis 12 Uhr

Abweichend von den Vorschriften des § 67 Abs. 4 BauO NRW wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch für Wohngebäude mit weniger als zwei Wohnungen festgesetzt, dass vor Baubeginn ein von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle aufgestellter oder geprüfter Nachweis über den Schallschutz gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorgelegt werden muss.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Fertigniveau (Oberkante der Stellplatzanlage) darf im Zufahrtsbereich (GfL-Fläche zwischen Garagen und Stellplätzen) eine Höhenlage von 19,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

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).

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelreste auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merktblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen des KBD“ durchzuführen.

3. Das Gutachten „Architekturrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 - Klosterstraße / Streußstraße - der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 11.05.2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

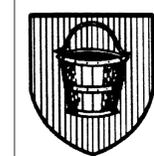
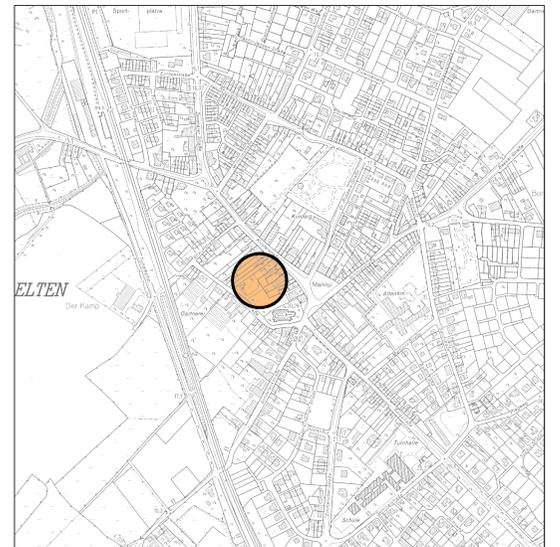
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufilevorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.

4. Der schalltechnische Bericht der Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine vom 02.08.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

5. Der südliche Teilbereich des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiets des Rheins bei extremem Hochwasser (HO extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

6. 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.

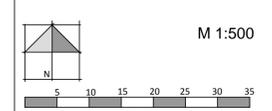


Stadt Emmerich am Rhein Bebauungsplan EL 15/1

"Klosterstraße/Streußstraße"

Gemarkung Elten, Flur 15

Bearbeitet: Hardt/Bertram Stand: Entwurf/11/2016



StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung · Umweltplanung · Bauwesen
Architektur · Städtebau · Landschaftsplanung

BARKENSTRASSE 10
D-47533 Emmerich
Tel. +49 (0)2832 / 07 29 29
Tel. +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-grb.de

Verfahrensvermerke

Diese Planunterlagen 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 21.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes EL 15/1 - Klosterstraße/Streußstraße -.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 15/1 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 21.04.2015 wurde am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am 04.10.2016 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 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 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 15/1 - Klosterstraße/Streußstraße in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

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 Änderungfassung

2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauordnungsverordnung (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 - Planzeichenerverordnung 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