

Stadt Emmerich am Rhein



1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan E 33/ 1 -Kaserne-

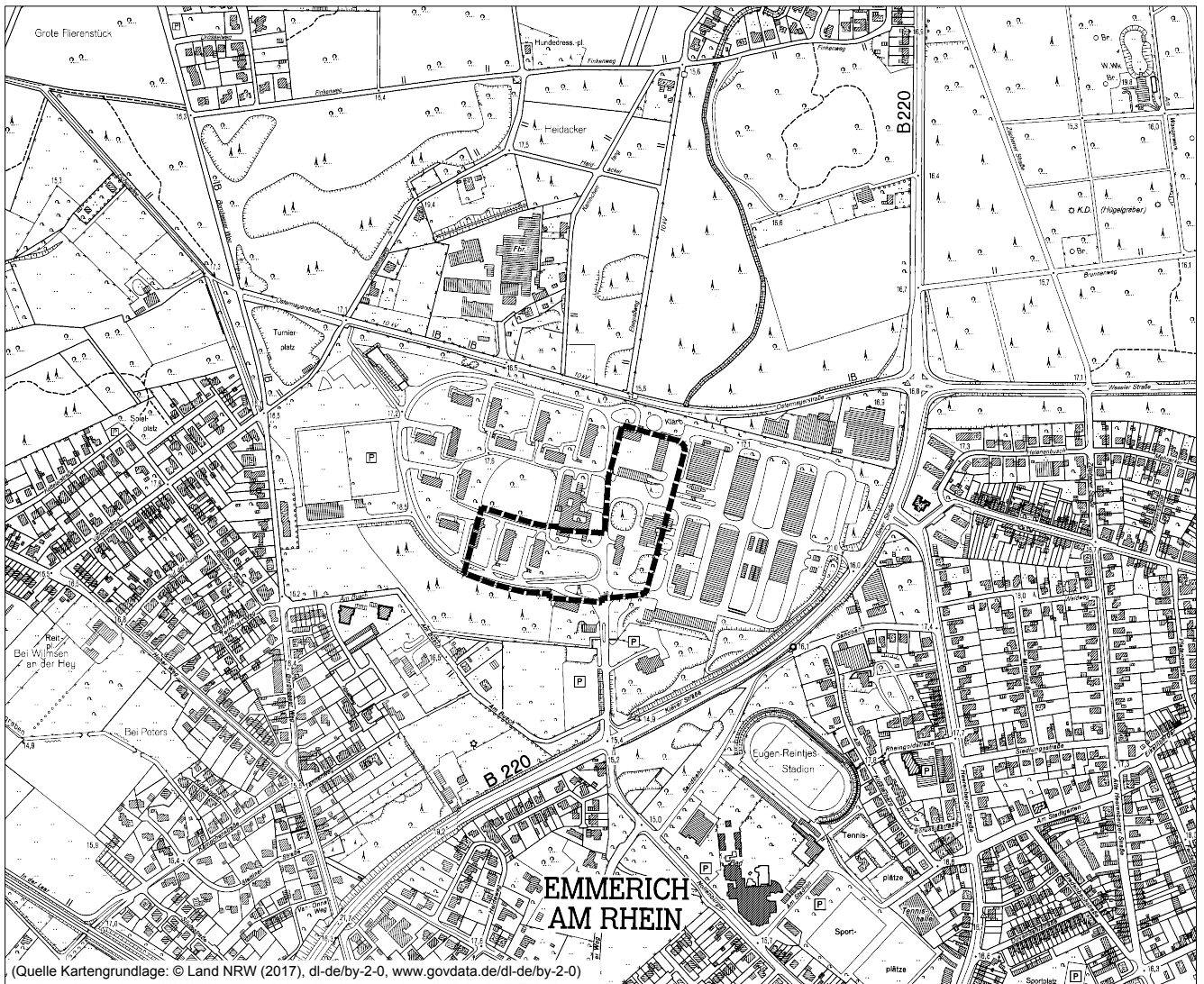
gem. § 13 BauGB

ENTWURF

Verfahrensstand:

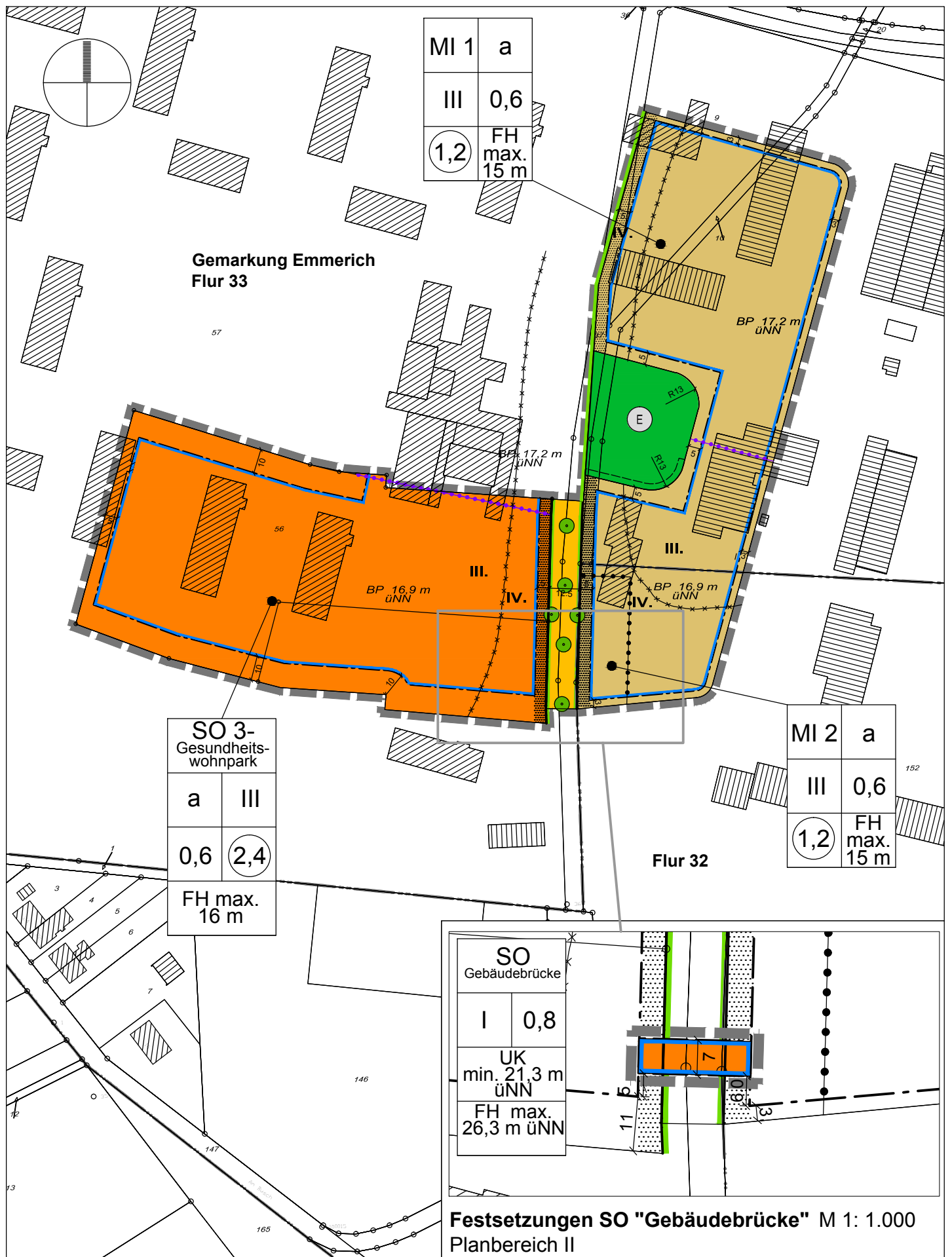
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind
die Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B)
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Übersichtsplan

M 1:10.000



Festsetzungen SO "Gebäudebrücke" M 1: 1.000
Planbereich II

Teil A, Planzeichnung
Planbereich I

M 1: 2.000 (Format A4)

Stand: 19.09.2017

Stadt Emmerich am Rhein

1. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan E 33/1

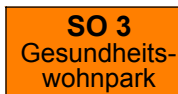
-Kaserne-
ENTWURF

Planverfasser:

0.9
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel.: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



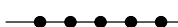
Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Gesundheitswohnpark" SO 3
(gem. § 11 (2) BauNVO)



Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Gebäudebrücke"
(gem. § 11 (2) BauNVO)



Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)



Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

1,2

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

III

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

a

abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)



Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu 2 m und bis max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.

TH

max.

max. Traufhöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfassade mit der Dachhaut definiert.

FH

max.

max. Firsthöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

BP

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN (gem. § 18 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt)
(gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m § 18 BauNVO)

UK

min.

Mindesthöhe Unterkante "SO Gebäudebrücke"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

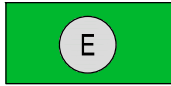


Straßenbegrenzungslinie



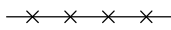
Öffentliche Verkehrsfläche

4. Grünordnerische Festsetzungen



Flächen für Wald mit Zweckbestimmung "Erholungswald"
(gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB)

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

II. - III.

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

6. Sonstige Planzeichen

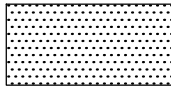
Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter



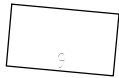
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich SO "Gebäudebrücke"
(gem. § 9 (7) BauGB)



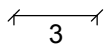
Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen- Vorgartenflächen
(gem. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

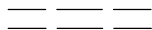


Bemaßung in Meter



Grenze der Flur

7. Nachrichtliche Darstellungen



Öffentlicher Fuß- und Radweg (geplant)



Anpflanzen von Bäumen, Verortung der genauen Lage im Rahmen der Ausbauplanung

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) In dem Sondergebiet SO 3 mit Zweckbestimmung "**Gesundheitswohnpark**" sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Dienstleistungs- und medizinisches Zentrum
- Aus- und Fortbildungseinrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen (Café, Restaurant)

(2) In dem Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "**Gebäudebrücke**" ist die Errichtung einer Gebäudebrücke zwischen den im Bereich des SO 3- Gebietes und des MI 2-Gebietes zulässigen baulichen Anlagen auf Höhe des Obergeschosses im Bereich der festgesetzten Höhen (UK min./ FH) zulässig. Die festgesetzte Mindesthöhe (UK min.) ist im Bereich der überlagerten festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Im Bereich des überlagerten SO 3-Gebietes und des MI 2-Gebietes darf diese Unterkante bis zu den festgesetzten Baugrenzen hin um max. 0,6 m abfallen.

(3) In dem festgesetzten **Mischgebiet MI 1** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe.

In dem festgesetzten **Mischgebiet MI 2** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind in dem MI 2-Gebiet nur in der Erdgeschosebene zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (FH) dürfen in dem SO 3, MI 1 und MI 2 durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 2,5 m überschritten werden. Der horizontale Abstand dieser Anlagen zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses darf die Eigenhöhe der Anlage nicht unterschreiten.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Für die zum Anpflanzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| • Amberbaum | Liquidambar styraciflua |
| • Zierapfel | Malus tschonoskii / Malus 'Evereste' |
| • Feldahorn | Acer campestre |
| • Baumhasel | Corylus colurna |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Säulenahorn | Acer platanoides 'Columnare' |

Details zu den jeweiligen Standorten der Arten und Qualitäten können dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" entnommen werden.

§ 4 Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen, Vorgärten

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen (Vorgartenbereiche) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

(2) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

§ 5 Immissionsschutz

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Straßenverkehrslärm belastet. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Ziffern 5.2 bis 5.4 in Verbindung mit den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe November 1989" unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise).

Auszug DIN 4109, Maßgebliche Schalldämmwerte für Außenbauteile			
Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
II	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76-80 dB(A)	50 dB	45 dB

Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenenbusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserwerksbetreiber) -Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. Dezember 1985. Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228 / 9834 - 0, Fax: 0228 / 9834 - 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

DIN-Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" in Emmerich (Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Dortmund, Druckdatum 07.08.2015, Bericht Nr. F 7395-1) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

Artenschutz/ Bauzeitenbeschränkungen

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" sind detaillierte Bauzeitenregelungen insbesondere zum Abriss bestehender Gebäude und Anlagen sowie dem Fällen von Bäumen getroffen worden, um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und Anlagen und im Rahmen Erschließungsarbeiten / Baufeldfreimachung sind diese Bauzeitenregelungen zu beachten.

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Änderungsbereich bei einem Hochwasser HQExtrem im überschwemmten Gebiet (§ 73 (1) S. 1 WHG).