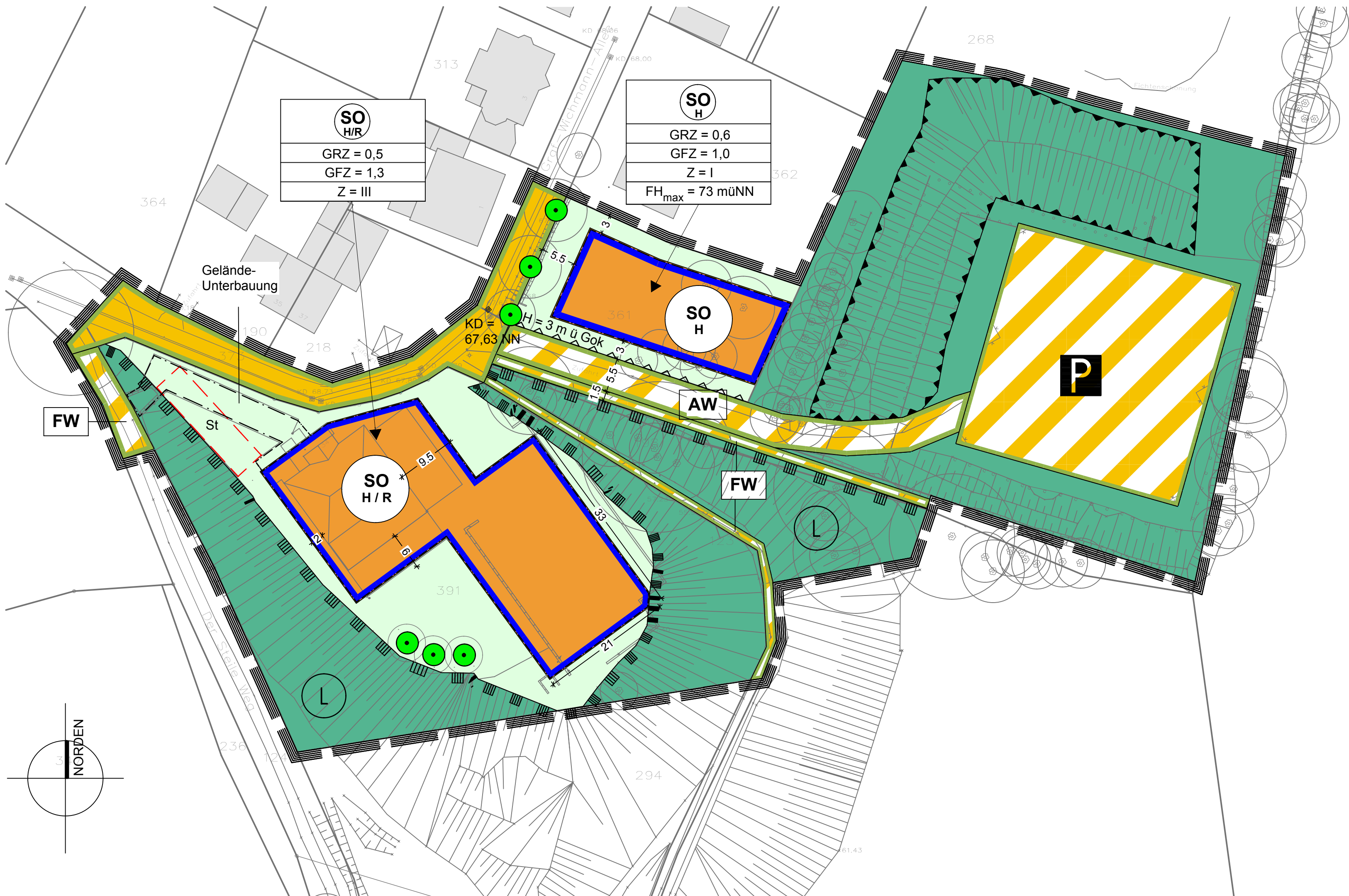




Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan EL 9/4 - Waldhotel -

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1283/2017



Planzeichen
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- SO H/R** Sondergebiet Hotel / Restaurant
- SO H** Sondergebiet Hotel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)2 BauGB)

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- Z** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max}** maximale Firsthöhe in m ü NN
- KD** Bemessungspunkt Kanaldeckel

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze** nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze** für unterirdische Bebauung nicht unterbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
 - FW** hier: Fußgängerweg
 - AW** hier: Anliegerweg
 - P** hier: private Parkplatzfläche, den Sondergebieten SO_{H/R} und SO_H zugeordnet

Waldflächen (§ 9(1)18b BauGB)



Wald

Flächen für die Errichtung von Stellplätzen (§ 9(1)22 BauGB)

- St** Stellplätze, dem Sondergebiet Hotel / Restaurant zugeordnet

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BauGB)

- hier: Lärmschutzwand, Höhe = 3 m über Geländeoberfläche an Straßenbegrenzungslinie**
- hier: Fläche für die Anlage eines Erdwalls, Höhe Walkrone mind. 3 m über Geländeoberfläche Verkehrsfläche - Parkplatz**

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet**

Katasteramtliche Darstellungen

- Flur ...** Flurnummer
- Polygonpunkt**
- Flurstücksnummer**
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen**
- Vorhandene Gebäude**

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004(BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

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 der Beschlussfassung gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 666) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW, S. 926) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW, S. 934) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet Hotel und Hotel /Restaurant:
 - Im Sondergebiet Hotel / Restaurant sind zulässig:
 - alle für den Betrieb eines Hotels notwendigen Einrichtungen wie Gästezimmer, technische Räume, Personalräume, Lagerräume, Fitnessräume, Sauna, Wellness, Schwimmbad usw.,
 - max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter,
 - ein Restaurant für zugehöriger Küche, Gasträumen und Außenbestuhlung,
 - Konferenzräume.
 - Im Sondergebiet Hotel ist zulässig:
 - ein Gästehaus mit Gastzimmern und notwendigen Nebenräumen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)
 - Garagengeschosse in Untergeschossen werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet; die festgesetzte GFZ darf entsprechend überschritten werden, die festgesetzte zulässige Firsthöhe bleibt unberührt.
- Bedingte Zulässigkeit von Anlagen (§ 9 Absatz 2 BauGB)

Die festgesetzte Lärmschutzwand wird mit Errichtung eines Gebäudes auf Flurstück 361 auf der Länge des neuen Gebäudes unzulässig.

HINWEISE

1. Ver- und Entsorgung/Versickerung
Das Bebauungslangebiet ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Stadtwerke Emmerich GmbH angeschlossen.

2. Verwertung von Niederschlagswasser
Gemäß § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG soll Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

3. Artenschutz
Gemäß Artenschutzprüfung vom 23.06.2017 treten bei der Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung empfohlener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ein.
Die folgenden Nebenbestimmungen aus der Artenschutzprüfung der Naturschutzbehörde sind in der Planumsetzung umzusetzen (hier auszugsweise wiedergegeben, die vollständigen Bestimmungen sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen):

- In der Außenbeleuchtung und in der Straßenbeleuchtung sind Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausleuchtung zu verwenden (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe des Plangebiets 10 artspezifische Nistkästen für den Feldsperling in <2,5 m Höhe anzubringen.

4. Denkmalschutz
Gemäß § 15 DSchG NRW sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Gemeinde oder der Landschaftsverband anzuzeigen. Auf die Vorschriften zum Erhalt von Bodendenkmälern § 16 DSchG NRW) wird verwiesen.

5. Kampfmittelrückstände
Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster (Stand: _____) und der Örtlichkeit (Stand _____) wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Emmerich am Rhein, den _____

Öffentlich bestellter
Vermessungs-Ingenieur (ÖbVI)

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes EL 9/4 –Waldhotel– gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes EL 9/4 –Waldhotel– vom _____ erfolgte am _____ .
Emmerich am Rhein, den _____

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am _____ dem Entwurf zum Bebauungsplan EL 9/4 –Waldhotel– zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Emmerich am Rhein, den _____

Bürgermeister

Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.
Emmerich am Rhein, den _____

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am _____ dem Entwurf für die 2. Offenlage zum Bebauungsplan EL 9/4 –Waldhotel– zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.
Emmerich am Rhein, den _____

Bürgermeister

Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf für die 2. Offenlage hat mit Entwurfsbegründung gemäß §§ 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.
Emmerich am Rhein, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Emmerich am Rhein, den _____

Bürgermeister

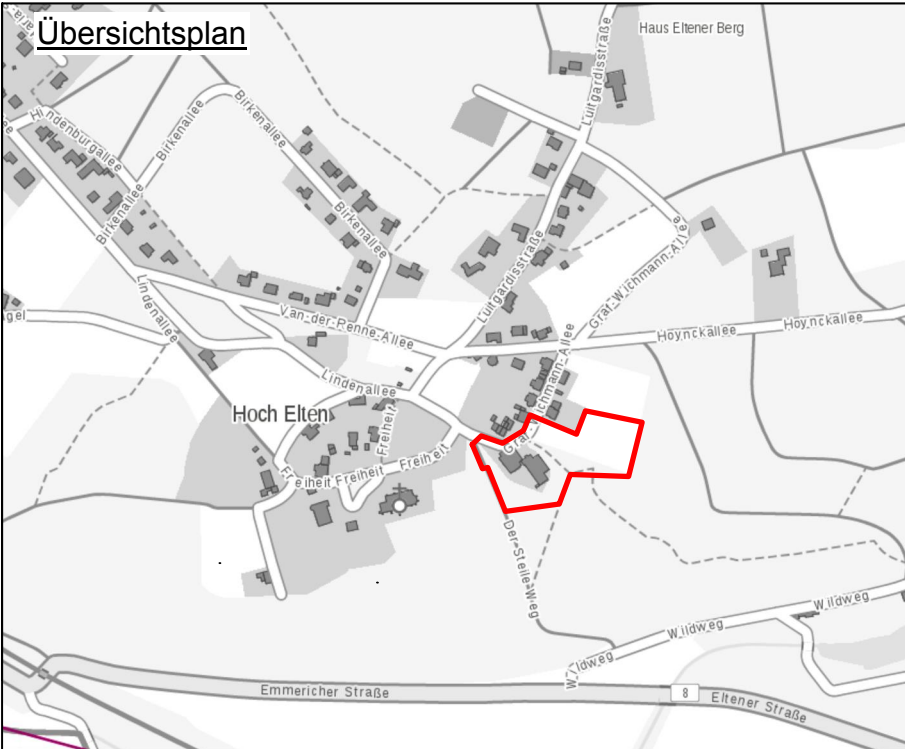
Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan EL 9/4 –Waldhotel– mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan EL 9/4 –Waldhotel– in Kraft.
Emmerich am Rhein, den _____

Bürgermeister

Ratsmitglied



Projekt Nr.: 2.81-36124-01	Maßstab:
Planstand: Entwurf für die 2. Offenlage	1 : 500
Plandatum: 10.11.2017	Format:
Stadt Emmerich am Rhein	530 / 835
Bebauungsplan EL 9/4 - Waldhotel -	
Planverfasser: KuBuS architektur+stadtplanung Altenberger Str. 5 35 576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22	KuBuS architektur stadtplanung