

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan E 2/2 - "Helenenbusch"

Entwurf



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Grundstück
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgarten)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - ▲ LP III Lärmpegelbereich III (s. textliche Festsetzung Nr. 5)
 - ▲ LP IV Lärmpegelbereich IV (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Baum (Bestand)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage u. NHN

Nachrichtliche Übernahmen

- WSZ III a** Wasserschutzzone III a gem. Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Überschwemmungsbereich aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2
 - a) zulässig
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - ausnahmsweise zulässig
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung
 - nicht zulässig
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss unter einem oder mehreren geeigneten Dachflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW handelt und in den Räumen in dieser Geschossebene die Dachform ablesbar ist.
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss unter einem oder mehreren geeigneten Dachflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW handelt und in den Räumen in dieser Geschossebene die Dachform ablesbar ist oder über dem zweiten Vollgeschoss kein für Aufenthaltsräume im Sinne der BauO NRW nutzbarer Dachraum liegt.
- Gebäudehöhenfestsetzungen
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m bezogen auf den höchsten Punkt der Straßenkante vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.
- Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Plan mit einem Punktraster gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 (2016) Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß
III	61-65 dB(A)	35 dB(A)
IV	66-70 dB(A)	40 dB(A)

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen, sind zusätzlich schalldämmende und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum (A₀ = 10 m²) nicht mehr als 30 dB(A) betragen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises 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, Bauamt, innerhalb der nachfolgend genannten Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus:

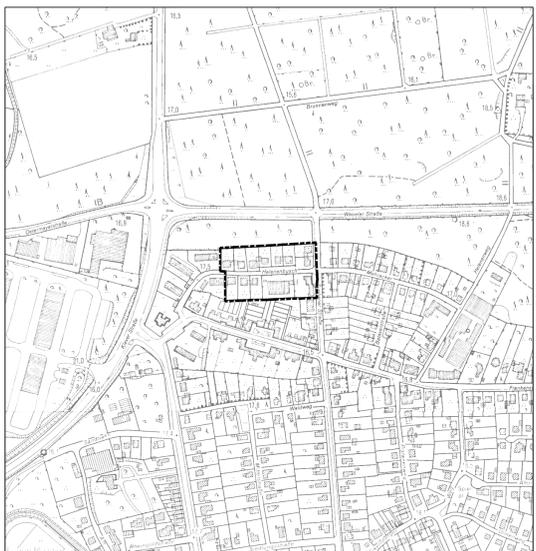
Montag bis Mittwoch 8.30 bis 12 Uhr
Donnerstag 14 bis 18 Uhr
Freitag 8.30 bis 12 Uhr

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmarker entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmarkern ist der Stadt Emmerich am Rhein (Untere Bodenkennmarkerbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodenkennmarkerpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Funde von Kampfmittelrückständen aus dem Zweiten Weltkrieg auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Bodenbelastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sonderungsböhrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes“ durchzuführen.
- Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 2/2 -Helenenbusch“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 10.01.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- Der größte Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsbereiches ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich 1 (Helenenbusch) der Stadtwerke Emmerich“. Es gelten die in der Verordnung festgesetzten Handlungsverbote, Nutzungseinschränkungen und Genehmigungspflichten. Die Wasserschutzzone ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.
- Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan E 2/2 Helenenbusch in Emmerich“, Peutz Consult, Düsseldorf vom 28.09.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - 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 Änderungsfassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - 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 Änderungsfassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG - Landeswassergesetz) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934)



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,

Ö. b. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Emmerich am Rhein,

Der für die Bauelementplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans E 2/2 - Helenenbusch -

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

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

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der für die Bauelementplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am diesem Bebauungsplänenwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplänenwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgeteilt.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

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 E 2/2 - Helenenbusch in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein vom übereinstimmt.

Emmerich am Rhein,

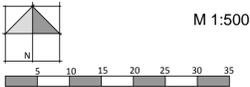
Bürgermeister



Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan E 2/2
"Helenenbusch"

Gemarkung Emmerich, Flur 2

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	Entwurf/11/2017
-------------	---------------	--------	-----------------



M 1:500



Beilinkstraße 10
D-47623 Kevelaer
Tel. +49 (0)2832 / 97 29 29
Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-grünb.de