

# B-Plan Nr. N 8/2 - Budberger Straße - (Teil 2)



## Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) die Nutzungen unzulässig sind, deren Hauptzweckzweck wassergefährdender Art ist. Maßgebend für die Beurteilung ist die Verwaltungsvorschrift wassergefährdender Stoffe - VwVwS.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Gewerbebetriebe aller Art" nicht zulässig ist, wenn es sich um
    - Betriebsbetriebe und betriebsartige Betriebe oder
    - Einzelhandelsbetriebe oder
    - Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.
 handelt.  
 Ausnahmsweise kann Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfäche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet ist.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" nicht zulässig ist.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
  - Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet GE1 Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen gemäß den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung vorzubehalten und über ein Grabensystem ortsnah in die Gewässer W 1.22 und/oder W 1.23.4 einzuleiten ist.
  - Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet GE2 das Niederschlagswasser von Dächern und von befestigten Grundstücksflächen gemäß den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung vorzubehalten und über ein Regenrückhaltebecken ortsnah in das Gewässer W 9.1.5 einzuleiten ist.
  - Ergänzend dazu ist in beiden Gewerbegebieten eine Versickerung in den Untergrund mit vorgeschalteter Vorbehandlung zulässig, wenn hierfür die erforderlichen Voraussetzungen über Bodenaustausch und Geländeerhöhung geschaffen werden.
- Bepflanzungen**
- Artenschutz**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Ortsrandbegrenzung an der nördlichen Flangbegrenzung hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Art "Stänleiner" entsprechend den Ausführungen der Artenschutzprüfung so auszugestalten ist, dass sie der Erhaltung der Art dient.
- Höhensetzungen**
  - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 30,00 m über NN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe kann durch untergeordnete Baueile geringfügig überschritten werden.
- Immissionsschutz**
  - Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GE2) nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  weder tags (00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionskontingent	
	Tag LEX in dBA	Nacht LEX in dBA
Teilfläche TF1	67	52
Teilfläche TF2	65	52
Teilfläche TF3	65	50
Teilfläche TF4	64	52
Teilfläche TF5	65	53
Teilfläche TF6	66	53
Teilfläche TF7	67	53
Teilfläche TF8	68	56

Ergänzend dazu werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen richtungsbezogenen Zusatzkontingente  $L_{eq}$  festgesetzt:

Bezeichnung	Richtungssektor in Grad	Zusatzkontingent tags		Zusatzkontingent nachts	
		in dBA	in dBA	in dBA	in dBA
Sektor A	10 bis 40	6	7		
Sektor B	40 bis 273	0	0	0	0
Sektor C	273 bis 10	0	0	0	0

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist in den anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren über Schallausbreitungsrechnungen nachzuweisen.  
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Norm wird bei der Stadt Emmerich zusammen mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- Bedingte Festsetzungen**
  - Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in dem Gewerbegebiet GE1 zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen solange unzulässig sind, bis die Belange der Bodenverhältnisse im Plangebiet abschließend berücksichtigt sind und eine Umbedenklichkeitsklärung für die angebotene Nutzung durch das Rheinische Amt für Bodenverhältnisse erfolgt ist.
  - Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in dem Gewerbegebiet GE2 der Teilflächen TF 7 und TF 8 zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen in dem Bereich des vorhandenen nord-südlich verlaufenden Fuß- und Radweges "Bauarbeiter Kamp" nur dann zulässig sind, wenn eine andere Nord-Süd-Verbindung als Fuß- und Radweg innerhalb des Gewerbegebietes GE2 hergestellt wird.

## Hinweise

- Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens des Büros Dr. Koppberg & Gerdes, Moers, sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und der Begründung dieses Bebauungsplanes. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Boden- und Grundwasser-Verhältnisse ausgeschlossen im südlichen Planbereich GE1 und GE2 über Bodenaustausch und Geländeerhöhung möglich. Grundständig wird für das gesamte Plangebiet eine Vorbehandlung und ortsnah Erlebung des Niederschlagswassers von Verkehrs- und Gewerbeflächen empfohlen.
- Der Umweltbericht des Büros Ludger Baumann, Kleve, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Das Planungsverfahren ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenüber den Auswirkungen auf die Umwelt vertretbar.
- Die Ergebnisse des landschaftsplanerischen Flächennutzungsplans des Büros Ludger Baumann, Kleve, sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und der Begründung dieses Bebauungsplanes. Die Planung versucht ein ökologisches Detail in Höhe von 296.983 ökologischen Vorkennheiten. Zur Kompensation des Schädlichen durch die realisierte ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Ortsteil Praet in Bereich des "Matthäus".
- Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (Stufe 1) der Landschaftsingenieurgesellschaft, Northorn, sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Im Plangebiet sind die artenschutzrechtlich bedeutsamen Vogelarten Kleiber, Raubkauz und Beinahe zu erhalten, artenschutzrechtliche Vorkehrungen können jedoch vermieden werden.
- Die Ergebnisse der Geräuschemissionsprognose des Büros Uppenkamp + Partner, Ahaus, sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Die von den unterliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden schalltechnischen Kenngrößen liegen deutlich unterhalb des gemäß der GR/L-Richtlinie zulässigen Immissionsniveaus für Gewerbebetriebe.
- Die Ergebnisse der schalltechnischen Bewertung des Büros Uppenkamp + Partner, Ahaus, sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Für das künftige Gewerbegebiet ist die Berücksichtigung von Lärmkontingenten vorgeschrieben, die die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gegenüber schalltechnischen Wertebereichen gewährleisten.
- Bei Durchführung von Erdarbeiten kann mit Kompaktierarbeiten gerechnet werden. Vor Durchführung größerer Bauphasen werden Probebohrungen durchgeführt und mittels ferromagnetischer Sonden ausgewertet. Bei Widerstand im geschichteten Boden bzw. bei Auffinden von Kampfeinfunden ist der Kampfeinfunden zu berücksichtigen.
- Bei Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, vorzugsweise zu kontaktieren. Bodendenkmal und Befunde sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Die Aufteilung des Straßennetzes, insbesondere die Darstellung der Parkblöcke, ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern ergibt sich aus dem Straßennetzaufbau in Abhängigkeit von der späteren Grundstücksaufteilung und der Lage der Zufahrten.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetze sowie die Koordination mit dem Straßennetz und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Errichtungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Die DIN-Norm DIN 45991 "Emissionskontingentierung" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der dazu liegenden schutzrechtlichen Bewertung bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Grunddienst 1, 46468 Emmerich am Rhein zu den Dienstzeiten eingesehen werden.
- Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich die Geltungsbereich bei einem Hochwasser HQextrem im überschwemmten Gebiet (§ 73 (1) S. 1 WHG).

## Zeichenerklärung

- Bestandsdarstellungen**
- Gebäude
  - Flurstücknummer
  - Flurstücknummer
  - Flurgrenze
  - Baum, vorhanden
  - 10 KV-Leitung, oberirdisch
  - Zaun
  - Mauer
  - Bestandshöhe

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1 Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet

- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- BMZ 10,0** Baumsatzzahl
- 0,8** GRZ-Grundflächenzahl

- 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenzen

- 4 Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie

- 5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
  - Retentionsbecken / Retentionsgraben

- 6 Planungen, Nutzungsergebnisse, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Ortsrandbegrenzung (offenlich)
  - Anpflanzungen von Bäumen

- 7 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmkontingente
  - Sektorgrenze für Lärmzusatzkontingente
  - Umgrenzung von Flächen für Böschungen für Abwasserbeseitigung oder Entwässerung

## Gehölzliste

- G1 - Straßenbaumplanung**
- Plantung von heimischen oder traditionellen, mittelgroßen Laubbäumen in Straßenrandbereich
- |                  |           |                             |
|------------------|-----------|-----------------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn | Hochstamm 14-16, 3xv. m. B. |
| Betula pendula   | Sandbirke | Hochstamm 14-16, 3xv. m. B. |
| Carpinus betulus | Haselnuß  | Hochstamm 14-16, 3xv. m. B. |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Hochstamm 14-16, 3xv. m. B. |
- G2 - Einzelbaumplanung in Ausweichflächen**
- Plantung von heimischen oder traditionellen, mittelgroßen Laubbäumen innerhalb der Ortsrandbegrenzung
- |                  |                       |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn             | Hochstamm 10-12, 2zv. |
| Aesulus x camara | Rothleibte Hainbuche  | Hochstamm 8-10, 2zv.  |
| Betula pendula   | Sandbirke             | Hochstamm 14-16, 2zv. |
| Carpinus betulus | Haselnuß              | Hochstamm 10-12, 2zv. |
| Waldahorn        | Waldahorn             | Hochstamm 10-12, 2zv. |
| Juglans regia    | Holzäpfel             | Hochstamm 8-10, 2zv.  |
| Malus sylvestris | Vogelbeere            | Hochstamm 10-12, 2zv. |
| Prunus avium     | Eberesche             | Hochstamm 14-16, 2zv. |
| Sorbus aucuparia | lokal typische Sorten | Hochstamm 10-12, 2zv. |
- G3 - Laubgehölzarten für die landschaftsbundene Anpflanzung von Gehölzflächen**
- |                    |                   |      |         |
|--------------------|-------------------|------|---------|
| Acer campestre     | Feldahorn         | l/Bl | 80-100  |
| Betula pendula     | Sandbirke         | l/Bl | 100-125 |
| Cornus sanguinea   | Blaube Hortweidel | StB  | 70-90   |
| Carpinus betulus   | Haselnuß          | l/Bl | 100-125 |
| Corylus avellana   | Hainbuche         | StB  | 50-80   |
| Crataegus monogyna | Erdbeere Weißdorn | StB  | 70-90   |
| Euonymus europaeus | Pflaumenblüte     | 2/v  | 40-70   |
| Zierapfel          | Zierapfel         | StB  | 100-125 |
| Vogelbeere         | Vogelbeere        | 2/v  | 50-80   |
| Prunus tremula     | Schlehe           | 2/v  | 50-80   |
| Prunus spinosa     | Silberdorn        | 1/Bl | 50-80   |
| Salic caprea       | Hundsrose         | 2/v  | 30-50   |
| Rosa canina        | Eberesche         | l/Bl | 100-125 |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche         | l/Bl | 100-125 |

**Auftraggeber**  
 Stadt Emmerich am Rhein  
 Der Bürgermeister

**Fachbereich 5 / Planen u. Verkehr**  
 Emmerich am Rhein, den  
 Im Auftrag

**Planerfassung**  
 Landschafts- u. Städtebauingenieur-Gesellschaft mbH  
 Bremermarkt 26 40210 Düsseldorf  
 Düsseldorf, den 08.01.2019

**Der Beschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom ... wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.**  
 Emmerich am Rhein, den

**Bürgermeister**

**Der für die Bauleitung zuständige Fachauschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am ... diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwerfungsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.**  
 Emmerich am Rhein, den

**Bürgermeister**

**Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfbegündung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach Ortsüblicher Bekanntmachung vom ... in der Zeit vom ... bis einschließlich öffentlich ausliegen.**  
 Emmerich am Rhein, den

**Bürgermeister**

**Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am ... vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Sitzung und die Entwurfbegündung als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.**  
 Emmerich am Rhein, den

**Bürgermeister**

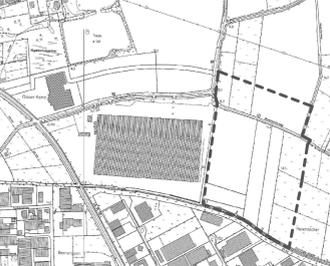
Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am ... mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntgemacht worden, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen hat.

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 in Kraft.

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.02.2019 (BGBl. I S. 172);  
 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.02.2019 (BGBl. I S. 172);  
 BauZonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.02.2019 (BGBl. I S. 172);  
 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2019 (BGBl. I S. 194);  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2013 (BGBl. I S. 2622) (GO NW 2013), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2019 (BGBl. I S. 194);  
 Dieser Bebauungsplan ist eine Begründung befreit.

## Übersichtsplan



## Stadt Emmerich am Rhein

**Bebauungsplan Nr. N 8/2 - Budberger Straße - (Teil 2)**

.... Ausfertigung

**Gemarkung** Klein-Netterden  
**Flur** 8  
**Maßstab** 1:1000