

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan E 9/3 - "Sternstraße Ost"

Entwurf



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnr.
- Baum (Bestand)
- Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

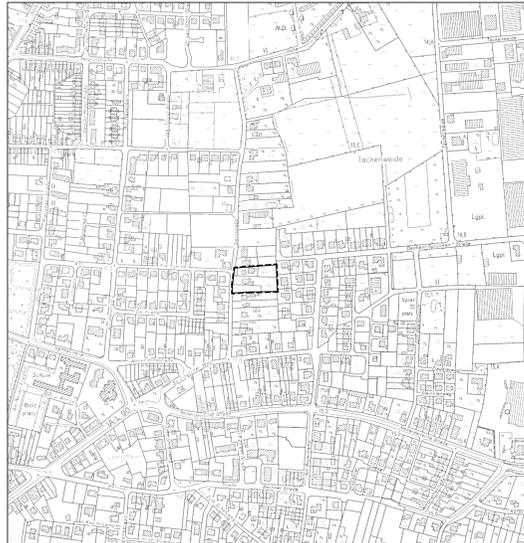
- Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten
 - 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.
 - Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2
 - zulässig
 - Wohngebäude,
 - ausnahmsweise zulässig
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
 - nicht zulässig
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gebäudehöhenfestsetzungen
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine maximale zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
 - den Bereich WA von 27,3 m über Normalhöhennull
 - die Bereiche WR 1 und WR 2 von 24,7 m über Normalhöhennull
 - 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.
- Nutzungsbeschränkungen
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Bereich der Sichtdreiecke Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Das Gleiche gilt für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der Sichtdreiecke Anpflanzungen bis zu einer Endhöhe von mehr als 80 cm über dem höchsten Punkt der Straßenkrone unzulässig sind.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Bereich der Sichtdreiecke Grundstückseinfriedigungen einer Höhe von mehr als 80 cm über dem höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Grundstück unzulässig sind.
- Gestalterische Festsetzungen
 - Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW wird für das Gebiet WR 1 als zulässige Dachform ein Satteldach oder ein Walmdach festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW wird für das Gebiet WR 1 eine Hauptfirstrichtung parallel zur nördlichen Planzeitsgrenze von West nach Ost festgesetzt.
 - Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im WR 1 eine andere Dachform, als in Festsetzung Nr. 4.1 bestimmt als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Verschattung des Vorhabers zum Zeitpunkt der Tag-Nacht-Gleiche nicht tiefer in das nördlich an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 9, Nr. 329 hineinragt als bei einem Satteldachgebäude mit einem First in einer Lage 8,75 m parallel zur südlichen Grenze dieses Grundstückes und einer Firsthöhe von 24,7 m ü. NHN.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein (Untere Bodendenkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege 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 Sondierungsbohrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes“ durchzuführen.
- Das Gutachten „Archäologisch-rechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 'Sternstraße'“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 06.02.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Der größte Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsbereiches ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.
- Das Oberflächenwasser der Privatwegflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten, Vorplätze usw. darf nicht den öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Sternstraße) zugeleitet werden.



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage 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,

Bürgermeister

Ratsmitglied

Ö. b. Verm. Ing.

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

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 - Sternstraße Ost.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am 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 V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Satzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsgründung 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 9/3 - Sternstraße Ost in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

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 Änderungfassung
 - 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 Änderungfassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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 Änderungfassung
 - 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
 - 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 Änderungfassung

Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan E 9/3
 "Sternstraße Ost"
 Gemarkung Emmerich, Flur 9

Bearbeitet: **Hardt/Bertram** Stand: **Entwurf/01/2018**

M 1:500

StadtUmBau

STADTUMBAU GmbH
 Beuvillestraße 10
 D-47623 Kevelaer
 F: +49 (0)2832 97 29 29
 E: info@stadtbau-gmbh.de
 www.stadtbau-gmbh.de