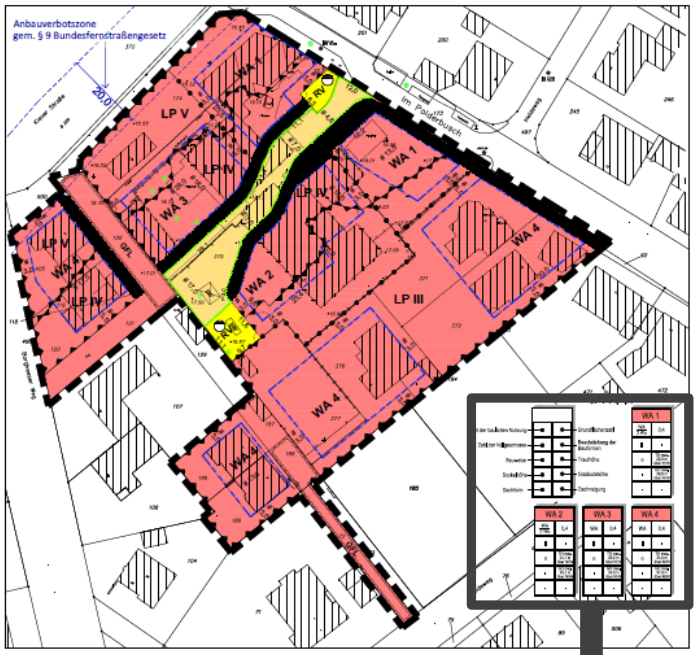
**Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1485/2018**
**Bebauungsplanverfahren E 31/5 Im Polderbusch / West**
**Hier: Bebauungsplanausschnitt**

## Stadt Emmerich am Rhein

## Bebauungsplan E 31/5 - "Im Polderbusch West"







### Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstwert
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
GH max. — Gebäudehöhe über NHN als Höchstwert
TH max. — Traufhöhe über NHN als Höchstwert
2 We — 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
Baugrenze
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgarten)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung:
Abwasser
RV — Regenwasserversickerung

### 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
LP III — Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
LP IV — Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
LP V — Lärmpegelbereich V (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)

### Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster
Gebäude lt. Kataster (zum Abriss vorgesehen)
Baum (Bestand)
Höhenlage ü. NHN
Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

### Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind 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 sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen und nur für den durch die Hauptanlage genutzten Grundstücksteil. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingehalten werden.

3. Gebäudehöhen/Bezugspunkte

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 28,8 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 28,8 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 3 von 29,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 4 von 27,0 m über Normalhöhennull

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut) festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 22,8 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 24,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 3 von 26,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 4 von 24,5 m über Normalhöhennull

Die Bezugspunkte der Traufhöhe ist bei Pultdächern nur auf die jeweils niedrigere Traufhöhe zu beziehen.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

4. Oberbauliche Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ein Maß von 0,5 m wird als geringfügig [illegible] nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten von Baugrenzen festgesetzt.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen [illegible] 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 schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach [illegible] gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen ausgebildet.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Wohnräume | Büroräume und ähnliches |
|---|---|---|---|
| II | [illegible] | 30 (35) dB(A) | |
| IV | [illegible] | 40 (45) dB(A) | |
| V | [illegible] | 45 (50) dB(A) | |

Die Grundrisse der Gebäude innerhalb [illegible] Baugrenzen sollen sich so anordnen, dass die Fenster, die zu schutzbedürftigen Räumen, wie z.B. Schlafräumen und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite aufweisen, oder wenn [illegible] Fenster vorhanden sind, diese mit schallgedämmten und mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind, so dass innerhalb dieser Räume nachts keine höheren Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen, zusätzlich schallgedämmte und mechanische Lüftungseinrichtungen vorhanden sind, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Das Eigengeräusch der Lüftungseinrichtung darf dabei 25 dB(A) nicht überschreiten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Lüftung im Raum (A = 10 m²) nicht mehr als 30 dB(A) betragen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der baulichen Anlage [illegible] geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Baumt, innerhalb der nachfolgend genannten Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus:

Montag bis Mittwoch 8.30 bis 12 Uhr
Donnerstag 14 bis 16 Uhr
Freitag 8.30 bis 12 Uhr

Abweichend von den Vorschriften des § 6 Abs. 4 BauO NW wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch für Wohngebäude mit weniger als zwei Vollgeschossen festgesetzt, dass vor Bauvorhaben ein von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle aufgestellter oder geprüfter Nachweis über den Schallschutz gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzulegen ist.

6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))

Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik [illegible] (DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in die [illegible] Kanalisation zu entsorgen und somit schadlos zu beseitigen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind [illegible] qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten, in [illegible] geeigneten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden auf [illegible] gegen durchlässigen Boden [illegible] aufzubringen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die beiden festgesetzten Flächen für Entsorgungsanlagen (RV) zu leiten.

[illegible] technischer Einzelheiten bei der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros [illegible] verwiesen.

### Hinweise

1. Bei Bodenaushub können Bodenfunde [illegible] werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
Bei Aufdeckung etwaiger Relikte des ehemaligen [illegible] Gebäudes des Lehmannstraßen an der Bergstraße soll eine fotografische Dokumentation und deren Übergabe an das LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege erfolgen.

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten sind [illegible] Kampfmittelfunde auszuheben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt [illegible] geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen [illegible] Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß [illegible] Empfehlungen von Bodenguteachtungen des KBD durchzuführen.

### Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) 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

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

4) 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

5) 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

6) 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 Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen mit den 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, .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am 14.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes E 31/5 - Im Polderbusch West -.

Emmerich am Rhein, .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans E 31/5 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 14.06.2016 wurde am 21.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein, .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am 24.01.2017 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 [illegible] ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Emmerich am Rhein, .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am ..... vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein [illegible] und die Entwurfsbegründung als Satzungsbegründung beschlossen worden.

Emmerich am Rhein, .....
Bürgermeister — Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am ..... mit Hinweis auf die öffentliche [illegible] des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat.

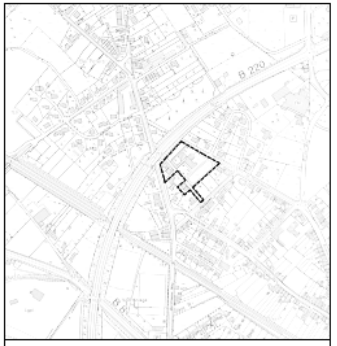
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 [illegible] sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan E 31/5 - Im Polderbusch West 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 31/5
"Im Polderbusch West"
Gemarkung Emmerich, Flur 31

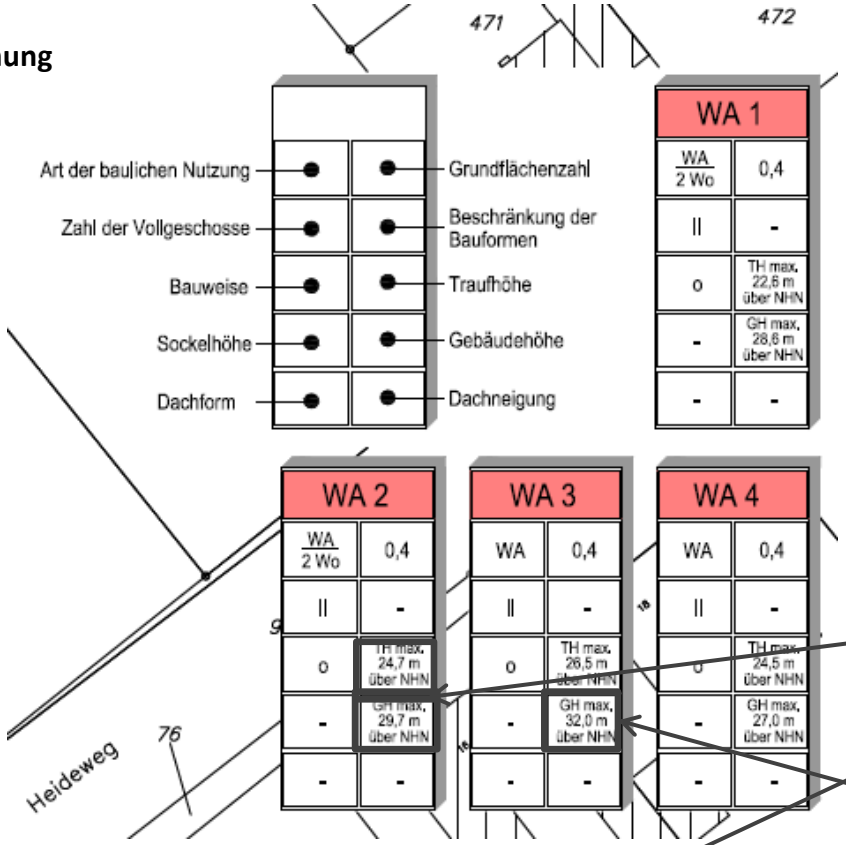
| Bearbeitet: | Hardt/Bertram | Stand: | 12/2016 |
|---|---|---|---|
| Gezeichnet: | Bertram | | |
| | M 1:500 | | |

StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH

**Zoom 1**
**Planzeichnung**

**Zoom 2**
**Textl. Festsetzungen**

**Zoom 1**
**Planzeichnung**




**Widersprüchliche Angaben für WA2**
**GH 29,7 m und 28,6 m**
**TH 24,7 m und 24,6 m**

**Widersprüchliche Angaben für WA3**
**GH 32,0 m und 29,5 m**

**Zoom 2**
**Textl. Festsetzungen**

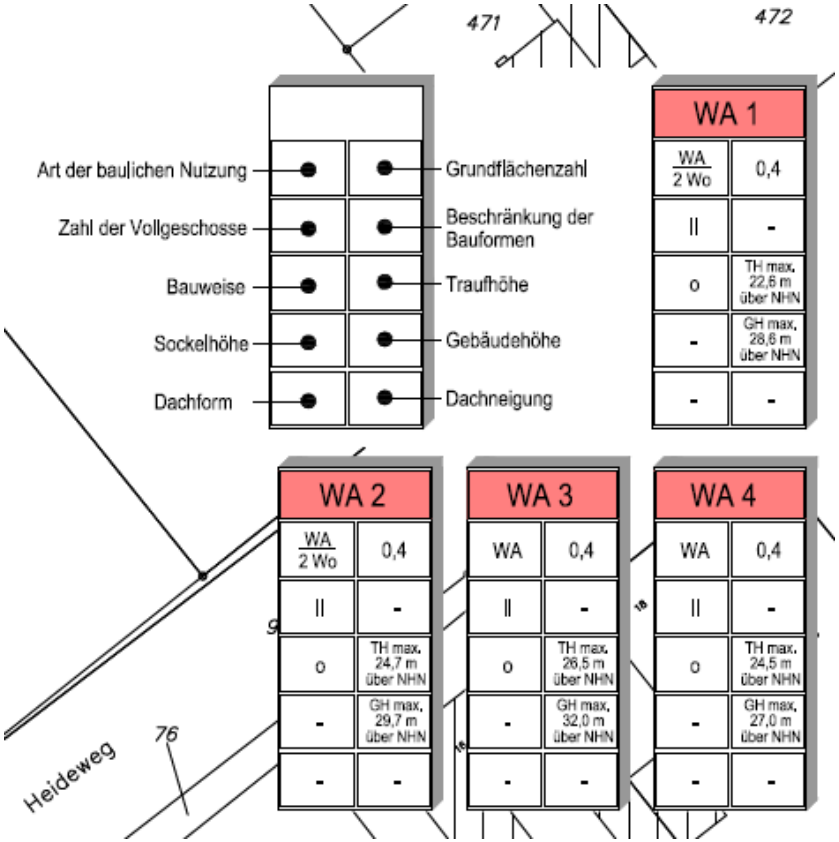
3. Gebäudehöhenfestsetzungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 28,6 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 28,6 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 3 von 29,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 4 von 27,0 m über Normalhöhennull.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 22,6 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 24,6 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 3 von 26,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 4 von 24,5 m über Normalhöhennull.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Traufhöhe ist bei Pultdächern nur auf die jeweils niedrigere Traufhöhe zu beziehen.

**Zoom 1**
**Planzeichnung**




**Zoom 2**
**Textl. Festsetzungen**

3. Gebäudehöhenfestsetzungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 28,6 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 29,7 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 3 von 32,0 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 4 von 27,0 m über Normalhöhennull.

**„Bereinigte“ Angaben für WA2**
**GH 29,7 m**
**TH 24,7 m**

**„Bereinigte“ Angaben für WA3**
**GH 32,0 m**

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 22,6 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 24,7 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 3 von 26,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 4 von 24,5 m über Normalhöhennull.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Traufhöhe ist bei Pultdächern nur auf die jeweils niedrigere Traufhöhe zu beziehen.