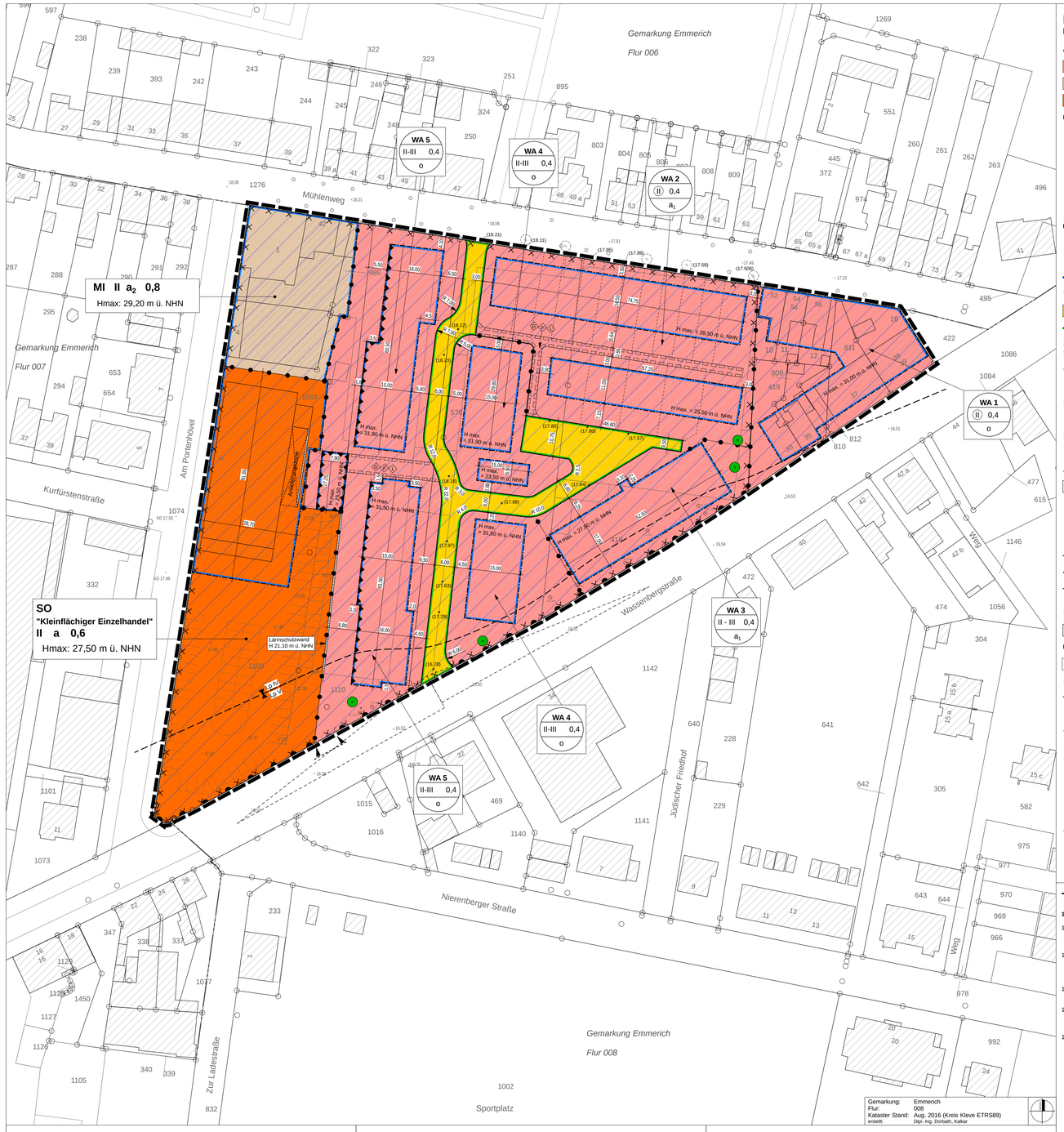
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1552/2018



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA 1-5 — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1-1.2
- MI — Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 .3-1.6
- SO — Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 / 0,6 / 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- a / a_1 / a_2 — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUß ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- LA/V, NS/V — Lärmpegelbereiche
- Fassadenseite ohne Immissionspunkte gem. TA Lärm, s. textliche Festsetzung Nr. 5.4
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

- Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- potentielles Überschwemmungsgebiet

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- 1 — Gebäude mit Hausnummer
- ~ 16.50 — Bestandshöhen
- Bestandsbäume
- +(17,50) — Geplante Straßenhöhen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 , WA 3, WA 4 festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes , sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Mischgebiet festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe , Tankstellen) unzulässig sind.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 wird für das Mischgebiet festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet MI Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste" (s. u.) unzulässig sind.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels in Emmerich am Rhein:

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[1a]	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroß-geräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirr-spülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushalt/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Haushalt aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln(OHNE: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten, ohne Reitsportartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Angelartikeln)
Wohneinrichtungsbedarf, (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien sowie Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

1.6 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet auf den Flurstücken 1, 4, 988 und 1004, Flur 8, Gemarkung Emmerich Änderungen, Erneuerung und Nutzungsänderungen des vorhandenen, zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes und der ausgeübten Nutzungen zulässig sind, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von den Betrieben und Betriebsgebäuden ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossen bleiben.

1.7 Sondergebiet (SO) „Kleinflächiger Einzelhandel"
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.7.1 Allgemeine Zweckbestimmung:
Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Kleinflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes

1.7.2 Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Zulässig sindist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment entsprechend der Emmericher Sortimentliste mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 qm:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Schnittblumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genuss-mittel (inkl. Reformwaren((ohne Getränke)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Getränke	aus 47.2	Einzelhandel mit Getränken (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel, Drogerie-waren und Kosmetik (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Der Anteil der gem. „Emmericher Sortimentsliste" zentrenrelevanten Randsortimente (inkl. Aktionsware) wird in der Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Bauweise

2.1.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Sondergebiet (SO) eine abweichende Bauweise (a_1) zugelassen werden kann. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von insgesamt mehr als 50 m zulässig.

2.1.2 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet eine abweichende Bauweise (a_2) zugelassen werden kann. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig, soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits bestand.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (z. B. Kamine und Antennen) ist zulässig.

2.3 Grundflächenzahl

2.3.1 Gemäß § 19 Abs. 4 wird festgesetzt, dass die in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

2.3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet MI und Sondergebiet SO festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und offene Garagen (Carports) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 in dem Mischgebiet und in dem Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

3.2 Stellplätze sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Flächenanteil von mindestens 75% (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen sind. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008" (Hg: Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)) zu erfolgen.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den dem Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren sind.Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) in den der Bahnstrecke nicht abgewandten Fassaden sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungsreinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes (R'w.res) zu berücksichtigen.

5.3 Von den vorgenannten Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderung an den Schallschutz resultieren.

5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 schutzbedürftige Räume nach der Definition der DIN 4109 so anzuordnen sind, dass deren Fenster im Bereich der vom Lärm der Gewerbenanlagen abgewandten Fassade (Süd-, Nord-, Ostfassade) liegen. Schutzbedürftige Räume können an der den Gewerbeanlagen zugewandten Fassade ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als festsetzende Fensterkonstruktionen oder mit ähnlichen technischen Maßnahmen so ausgebildet sind, dass zu den Gewerbeanlagen keine Immissionspunkte im Sinne der *TA-Lärm* entstehen (s. Planeintrag).

5.5 Entlang der Grenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 5 zu dem festgesetzten Sondergebiet ist eine Schallschutzwand in einer Höhe von 21,10 Meter über NHN zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/ m2 bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB aufweisen. Die Wand ist mit einer geschlossenen Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen herzustellen.

5.6 Die im Sondergebiet gekennzeichnete Anlieferungszone des dort bestehenden Lebensmittelmarktes ist einzuhausen. Die Einhausung muss eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/ m2 bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB aufweisen. Sie ist mit einer geschlossenen Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen herzustellen.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB wird festgesetzt, dass als Pflanzmaterial für die gemäß zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden Einzelbäume Eschen (Fraxinus excelsior) mit einer Pflanzqualität von mindestens 20-25 cm Stammdurchmesser zu verwenden sind. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleicher Baumart und Pflanzqualität zu ersetzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV.NRW S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

1 GUTACHTEN

Schallgutachten
Die schalltechnische Untersuchung des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 22.11.2017 sowie die Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung (Projekt Nr. 05022917 und 050229147) vom 14.02.2018 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Geruchs- und Staubimmissionsprognose
Die Geruchs- und Staubimmissionsprognose des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 12.03.2018 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Baugrundgutachten
Das Baugrundgutachten des Geotechnischen Büros Dr. Müller und Partner, Krefeld, vom 28.04.2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Orientierende Untersuchung
Die orientierende Untersuchung des Geotechnischen Büros Dr. Müller und Partner, Krefeld, vom 25.08.2010 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Dipl.-Ing. Baumann, Kleve, von März 2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2 BODENDENKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein und dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege , Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstatte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

3 ALTLASTEN
Überprüfung der Fläche auf bisher nicht festgestellte schädliche Bodenveränderungen
Spätestens unmittelbar nach Entfernung der Bodenversiegelung sind durch einen altlastenerfahrenen Bodengutachter mindestens alle durch die historische Recherche als belastungsverdächtig identifizierten Bereiche optisch und geruchlich und durch Anlegen von Schürfen zu begutachten, um durch die Voruntersuchungen möglicherweise nicht erfasste schädliche Bodenveränderungen zu identifizieren und einzugrenzen. Bei einem Verdacht auf Bodenverunreinigungen sind Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die Begutachtung ist durch einen Bericht, der die Befunde und die untersuchten Bereiche mindestens textlich, in einem Plan und einer Fotodokumentation darstellt, zu dokumentieren. Sofern sich in diesem Zusammenhang der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ergibt, ist im Hinblick auf die geplante Nutzung eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen oder die Verunreinigung prophylaktisch auszuheben. Die abschließende Bewertung der Befunde ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Abfallrechtliche Einstufung aller umzulagernden Böden
Vor einer Umlagerung von Böden innerhalb des Plangebietes oder einem Abtransport dieser Böden zu einer externen Verwertung oder Beseitigung ist die Qualität durch eine repräsentative Mischprobe je Charge, die, je nach Materialhomogenität max. 500 - 1000 cbm groß sein darf, zu belegen und die Verwertung bzw. Beseitigung dementsprechend durchzuführen. Die Beprobung und Mischprobenzusammenstellung muss durch ein dafür qualifiziertes Bodengutachterbüro oder ein Labor mit Zulassung nach § 25 Landesabfallgesetz NRW durchgeführt werden.

Material für Geländeauffüllungen und zur Herstellung technischer Bauwerke
Boden, der zum Zweck der Geländeauffüllung in das B-Plan-Gebiet transportiert wird, muss die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Richtlinie Boden in der zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Fassung einhalten, bzw. in der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten. Die Herkunft und die Qualität aller eingebauten Materialien sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve vor Einbaubeginn anzuzeigen und zu belegen.
Die Verfüllung von anderem als dem o.g. Material, z.B. zur Herstellung einer Tragschicht in Verbindung mit einem technischen Bauwerk, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abschließende Feststellung der Eignung
Bei allen derzeit versiegelten Flächen, die entsiegelt werden, ist eine Beprobung durch einen altlastenerfahrenen Bodengutachter gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen. Dabei ist nachzuweisen, dass bei Böden, die nicht wieder dauerhaft durch Beton, Pflaster oder Asphalt vollständig versiegelt werden
- im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch die Eignung für den planungsrechtlich zulässigen Zweck gegeben ist, soweit die Flächen nicht bis zum Zeitpunkt des Verkaufs an Dritte mit mindestens 0,6 m Boden, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nachweislich einhält, bedeckt sind
- im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung des Grundwassers eintritt.

Die abschließende Bewertung der Befunde ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einvernehmlich abzustimmen.

4 EINLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER
Es ist untersagt, das Oberflächenwasser der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten, Vorplätze usw. den öffentlichen Flächen zuzuleiten.

5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden ist innerhalb des Baugebietes gewährleistet.

6 KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Auffindung evtl. Bombenblindgänger durchgeführt. Danach ist mit Funden von Kampfmittelresten zu rechnen.
Erdarbeiten sind im Plangebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdmaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist das Ordnungsamt der Stadt Emmerich am Rhein, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

7 STÄDTEBAULICHER VERTRAG
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag. In diesem werden unter anderem Regelungen zu folgenden Themenbereichen getroffen:
- gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen,
- Umgang mit Altlasten,
- Umsetzung des Energiekonzeptes,
- Sicherstellung Lärmschutz vor Gewerbelärm.
- Artenschutz
- Baumpflanzungen am Mühlenweg

8 HOCHWASSER
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.

9 SCHUTZ VOR SCHWEREN UNFÄLLEN (STÖRFÄLLE)
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebes, der einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG bildet (sog. Störfallbetrieb).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: August 2016
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

.....
Ö. b. Verm. Ing.

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachauschussdes Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Emmerich am Rhein, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 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. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Emmerich am Rhein, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung Fachauschussdes Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat am __ . __ . ____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emmerich am Rhein, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __ . __ . ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Emmerich am Rhein, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am __ . __ . ____ mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung 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 Baugesetzbuches hingewiesen.

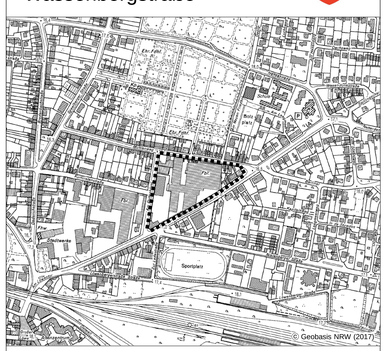
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. E 8/6 in Kraft.
Emmerich am Rhein, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan Nr. E 8/6

"Wassenbergstraße"



Planübersicht 1 : 10.000	
Stand	12.04.2018
Bearb.	CL/KW
Plangröße	119