

# STADT EMMERICH AM RHEIN

## Bebauungsplan **E 23/2 -Fährstraße / Hinter dem Hirsch-** (Stand 1. vereinfachte Änderung)

### Textliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (**MI 1** und **MI 2**) festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen der MI-Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (**MI 1** und **MI 2**) festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Sonstige Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (**MI 1** und **MI 2**) festgesetzt, dass die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile der MI-Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzungen (besonderen Wohngebiete - **WB 1 bis WB 5**) festgesetzt, dass die im besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzungen (besonderen Wohngebiete - **WB 1 bis WB 5**) festgesetzt, dass die im besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 2 Nrn. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Sonstige Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt.

#### 2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Besonderen Wohngebieten **WB 3** und **WB 4** Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss unter mehreren geneigten Dachflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW handelt und in den Räumen in dieser Geschossebene die Dachform überwiegend ablesbar ist.

### 3 Abweichende Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für das Besondere Wohngebiet **WB 3** eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, bei der an die östliche Grenze des Gebietsbereiches zum Besonderen Wohngebiet WB 4 angebaut werden muss, während zur nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze die Abstandflächenregelungen der offenen Bauweise gelten.

### 4 Überschreitung der Gebäudehöhenfestsetzungen

- 4.1** Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise durch Schornsteine, Antennenanlagen sowie untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden können.

**Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung  
ergänzte textliche Festsetzung**

- 4.2** Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB werden für die einzelnen Geschosebenen im **WB 5** (Grundstück Rheinpromenade 43, Gemarkung Emmerich, Flur 23, Flurstück 406) folgende Höhenlagen jeweils bezogen auf die Oberkante der Geschosdecke als zwingendes Maß festgesetzt:

a)	Erdgeschoss	19,77 m NHN
b)	1. Obergeschoss	22,72 m NHN
c)	2. Obergeschoss	25,67 m NHN
d)	3. Obergeschoss	28,62 m NHN
e)	4. Obergeschoss	31,91 m NHN
f)	5. Obergeschoss	34,97 m NHN
g)	6. Obergeschoss	38,03 m NHN

### 5 Überschreitung der Baulinien / Baugrenzen

- 5.1** Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die südliche Baugrenze im Besonderen Wohngebiet **WB 3** in den Obergeschossen um bis zu 2,00 m durch Vorsprung der oberen Geschosebenen und Balkone überschritten werden kann.
- 5.2** Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die südliche Baugrenze im Besonderen Wohngebiet **WB 4** in den Obergeschossen um bis zu 1,50 m durch vorspringende Bauteile und Balkone überschritten werden kann. Die Abstützung solcher Bauteile und Balkone über Pfeiler im Erdgeschossbereich vor der Baugrenze ist zulässig.
- 5.3** Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die südliche an die Rheinpromenade grenzende Baulinie im Besonderen Wohngebiet **WB 5** in allen Obergeschossen durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

**Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung  
ergänzte textliche Festsetzung**

- 5.4 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Baulinien in den Ebenen des 5. und 6. Obergeschosses im Besonderen Wohngebiet **WB 5** um das Maß von 0,18 m überschritten werden können, sofern die Überschreitung durch eine bauliche Maßnahme zur Wärmedämmung verursacht wird.

**6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die Besonderen Wohngebiete **WB 1 und WB 2** festgesetzt, dass eine Bebauung, die bei ihrem Eingriff in das Erdreich ein Höhengniveau von **17,0 m NHN** unterschreitet, aus Gründen des Denkmalschutzes (bodendenkmalwerte Substanz) unzulässig ist. Eine das Höhengniveau von 17,0 m NHN unterschreitende Bebauung wird dann zulässig, wenn die in Bezug auf das Vorhaben vollflächige archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler nach Maßgabe eines durch die Untere Bodendenkmalbehörde zu erteilenden Bescheides gemäß § 29 Abs. 1 DSchG erfolgt ist und die schriftliche Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorliegt.
- 6.2 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet **WB 1** eine das Höhengniveau von 17,0 m NHN unterschreitende Bebauung auf der Fläche des bestehenden Gebäudes Hinter dem Hirsch 7 bis maximal zur Bestandstiefe dieses Gebäudes als Ausnahme ohne Erfüllung der unter Festsetzung 6.1 benannten aufschiebenden Bedingung (archäologische Untersuchung) zugelassen werden kann.
- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die Besonderen Wohngebiete **WB 3 und WB 4** festgesetzt, dass eine Bebauung, die bei ihrem Eingriff in das Erdreich ein Höhengniveau von **15,7 m NHN** unterschreitet, aus Gründen des Denkmalschutzes (bodendenkmalwerte Substanz) unzulässig ist. Eine das Höhengniveau von 15,7 m NHN unterschreitende Bebauung wird dann zulässig, wenn die in Bezug auf das Vorhaben vollflächige archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler nach Maßgabe eines durch die Untere Bodendenkmalbehörde zu erteilenden Bescheides gemäß § 29 Abs. 1 DSchG erfolgt ist und die schriftliche Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorliegt.
- 6.4 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet **WB 4** eine das Höhengniveau von 15,7 m NHN unterschreitende Bebauung auf der Fläche des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäudes Rheinpromenade 44 bis maximal zur Bestandstiefe dieses Gebäudes als Ausnahme ohne Erfüllung der unter Festsetzung 6.3 benannten aufschiebenden Bedingung (archäologische Untersuchung) zugelassen werden kann.

# Hinweise

## 1 Bodendenkmäler

- 1.1 Auch für die außerhalb der Besonderen Wohngebiete **WB 1 bis WB 4**, für die im Rahmen der Planaufstellung eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt wurde, gelegenen Bereiche des Plangebietes ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen ins Erdreich Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 1.2 Die archäologische Sachverhaltsermittlung „NI 2014/1036 Emmerich, Hinter dem Hirsch / Fährstraße“ der Firma Wroblewski Archäologie & Burgenforschung, Kleve, vom Juli 2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

## 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 23/2 „Fährstraße / Hinter dem Hirsch“ der Stadt Emmerich am Rhein“ des Büros StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 19.05.2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

## 3 Gestaltungssatzung

Das Verfahrensgebiet ist bis auf die von den Festsetzungen der Besonderen Wohngebiete **WB 1 bis WB 5** betroffenen Grundstücke Rheinpromenade 43 und 44 sowie Hinter dem Hirsch 7 in die „Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein -Fußgängerzone und Rheinpromenade-“ vom 12.12.2002 einbezogen.

Diese Satzung formuliert Anforderungen an die äußere Gestalt baulicher Anlagen, die sich bei Neu-, Um- oder Anbauten in Baumasse, Proportion, Material und Farbgebung nach Charakter und Maßstab in das betroffene erhaltenswerte Straßenbild einfügen sollen. Hierzu sind Gestaltungsregelungen u.a. über Fassadengliederung, Fenster/Schaufenster, Materialien und Farbgebung, Gebäudehöhen, Dächer sowie Werbeanlagen festgesetzt. Diese Bestimmungen gelten für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 23/2 einbezogenen Grundstücke weiterhin.

## 4 Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 6/1 liegt innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsbereiches des Rheins, der durch den technischen Hochwasserschutz (Deiche und sonstige Hochwasserschutzanlagen) bis zum festgelegten Bemessungshochwasser vor Überschwemmungen geschützt ist.

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ins Internet unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) eingestellten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten informieren über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien

**HQ10** Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre

**HQ100** Hochwasser, das mit mittlerer Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 100 Jahre

**HQextrem** Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt.

## 5 Deichaufsichtliche Belange

5.1 In den Bebauungsplan wird die Linie der Hochwasserschutzanlage als nachrichtliche Übernahme übernommen. Gemessen vom Fuß der betreffenden Hochwasserschutzanlage ergeben sich die Schutzzonen gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung (DSchVO) -“, in denen Beschränkungen für Vorhaben bestehen, die mit einem Eingriff in das Erdreich verbunden sind. Es sind dies die

- Deichschutzzone I in einem 4 m breiten Streifen ab Fuß der Hochwasserschutzanlage
- Deichschutzzone II in einem 6 m breiten Streifen ab Ende der Deichschutzzone I
- Deichschutzzone III in einem 90 m breiten Streifen ab Ende der Deichschutzzone II.

Vorhaben innerhalb dieser Schutzzonen bedürfen der deichaufsichtlichen Genehmigung durch die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf.

5.2 Das Gelände im Besonderen Wohngebiet **WB 3** ist gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 14.12.2001 „Sanierung der Hochwasserschutzanlagen, 2. Planungsabschnitt Rheinpromenade“ zur Gewährleistung der Standsicherheit des als Hochwasserschutzanlage fungierenden westlichen Teiles der Gartenmauer an der Rheinpromenade (zwischen südwestlichem Eckpunkt des Grundstückes Rheinpromenade 44 und der Ostseite des mobilen Hochwassertores) im Bereich der Deichschutzzonen I und II als Auflager auf ein Niveau von 17,5 m NHN angefüllt worden. Im Falle einer baulichen Nutzung des betroffenen Bereiches ist gegenüber der Deichaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass die Standsicherheit der Hochwasserschutzmauer durch geeignete technische bauliche Vorkehrungen gewährleistet bleibt.

## 6 Kampfmittelablagerungen

Der Emmericher Stadtbereich und insbesondere der Innenstadtbereich war Bombenabwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittelablagerungen im Boden befinden.

Vor Durchführung als besonders gefährdet einzustufender Erdbauarbeiten empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), eine Sicherheitsüberprüfung des Baugrundes durchzuführen. Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten
- sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen ohne konkreten Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung sollen dabei vom Eigentümer als Zustandsstörer Sondierungsbohrungen mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60 mm) zu verrohren sind, nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster eingebracht werden.