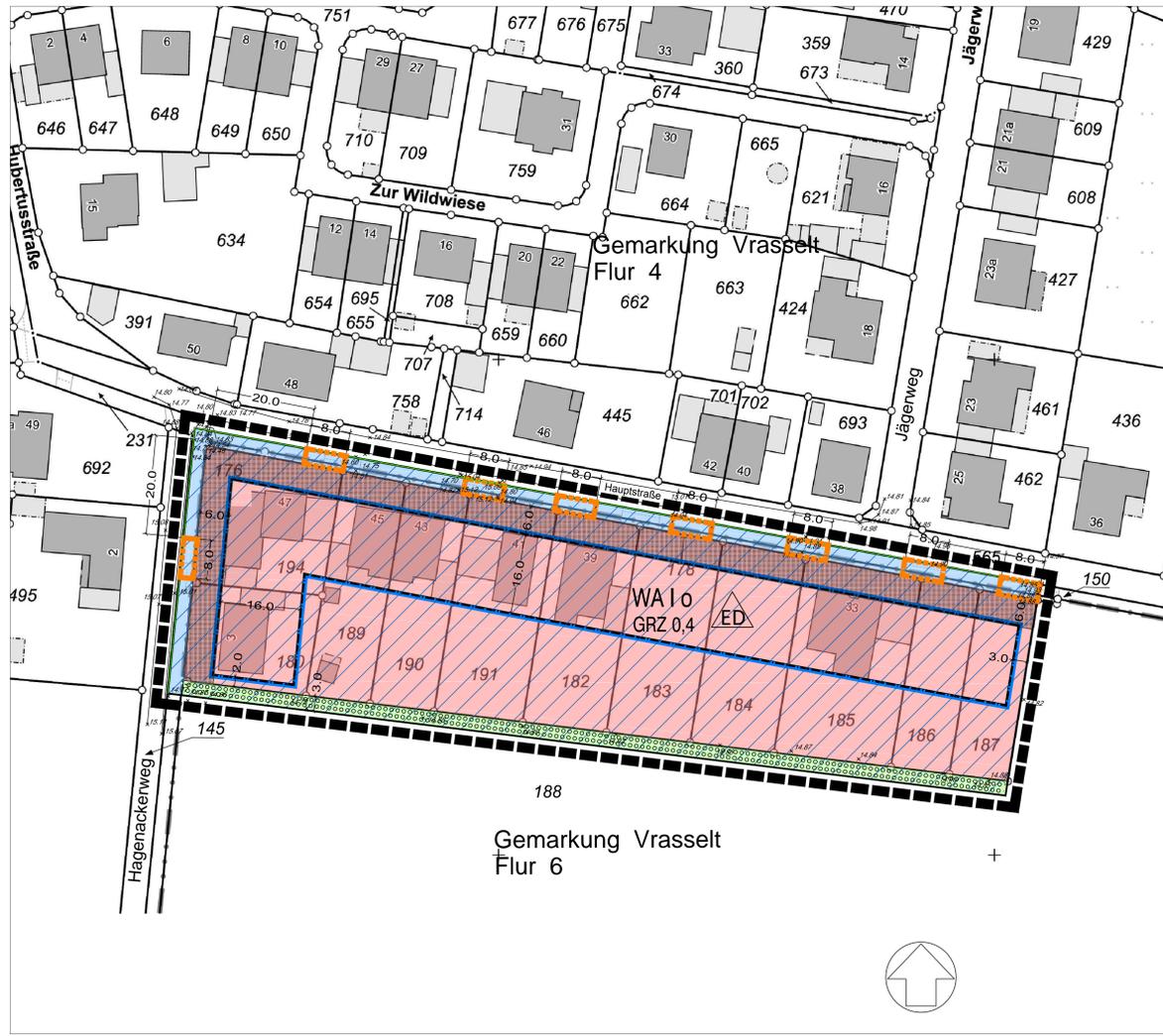




STADT EMMERICH AM RHEIN

Bebauungsplan V 6/1 Hauptstraße / Südost



LEGENDE:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 5 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.2. Straßenbegrenzung auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 10.1. Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Bestandsdarstellungen und Hinweise
 - 175 vorhandene Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - Geländehöhen höhenbez. NNN
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
 - Überschreibungsbereich aus: EG Hochwasserentlastungsgemeinschaftliche Hochwasserfahrpläne Rhein (Hochwasserentlastung Rhein)

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

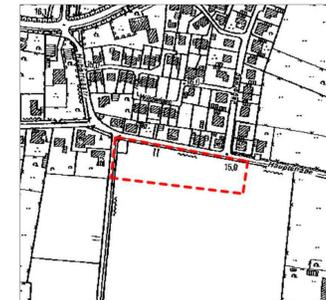
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2008 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (Innenentwicklungsgesetz) vom 11.06.2015 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die Bauleistungsart der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2008 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (Innenentwicklungsgesetz) vom 11.06.2015 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1999 (BGBl. I, S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Fortführung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (KlimaschutzG) vom 22.02.2011 (BGBl. I, S. 195)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes zur Weiterentwicklung des Naturschutzrechts (Naturschutzrechtsreformgesetz) vom 08.02.2013 (BGBl. I, S. 142)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2019 (BGBl. I, S. 84), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung sowie zur Änderung weiterer Vorschriften (EGovAG) vom 25.07.2013 (BGBl. I, S. 2748)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 21.03.2015 (GV. NRW, S. 142)
- Gesetzesentwurf für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverwaltungsverfahrenlicher Vorschriften vom 19.12.2015 (GV. NRW, S. 439)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1990 (GV. NRW, S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 16.07.2013 (GV. NRW, S. 488)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1999 (GV. NRW, S. 626), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes vom 05.03.2015 (GV. NRW, S. 102)
- DIN 5034 - 1:2011-07, Tapetkleb in Innenräumen von Juli 2011

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2.4 und § 6 BauNVO zugelassene zulässige Nutzung folgende sind: offene Wohngebiete, Gartenbauorte, Teichanlagen sowie Bestände des Bestandsgebietes werden.
- Zahl der Vollgeschosse
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu einem Vollgeschoss zulässig sind, wenn es sich bei der Übertragung auf ein Grundstück unter mehreren getrennten Ostflächen (Sattel- oder Wäldchen, siehe textliche Festsetzung 4.1) oder unter einer getrennten Ostfläche (Sattel, siehe textliche Festsetzung 4.2) im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 3 BauGB NRW handelt und in den Rahmen in dieser Gesetzesdisposition überwiegt ablesbar ist.
- Gebäudehöhenfestsetzungen
31 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO wird die Endgeschosshöhe (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt mit höchstens 15,50 m NNH (unter Normalhöhennull).
- 32 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Gebäuhöhe festgesetzt mit 24,45 m NNH (unter Normalhöhennull).
- 33 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nach 3.2. zusammenfassend durch Streifenbau, Anwesenstiefe sowie untergeordnete technische Aufbauten im bis zu 10 m übersteigen werden kann.
- Dachformen
41 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 BauN NW wird festgesetzt, dass als Dachformen Sattel- und Walddach zulässig sind.
42 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass als Ausnahme von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 auch Pfälzchen zulässig sind, wenn die maximale Gebäuhöhe der Pfälzchenoberkante die Höhe von 23,00 m NNH nicht überschreitet.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und § 13 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird festgesetzt, dass auf die im Plan mit einem Punktcode gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen den vorderen Baugrenzen und der Einbaugrenze für Garagen und überbaute Hofbereiche (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plan dargestellte Lage der innerhalb der Grundstücksgrenze liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Grabenabfahrten) für je mindestens 2 Bauzonen in Abhängigkeit von der zukünftigen Grundstücksaufteilung versehen werden kann. Dies gilt nicht für den im Plan gekennzeichneten Abschnitt von 20,0 m ab der Eintragung des Grabens in den Hauptplan am Hauptknotenpunkt, der von Überfahrten freizuhalten ist.
12 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die Lage der innerhalb der Grundstücksgrenze am Hauptknotenpunkt liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Grabenabfahrten) in Abhängigkeit von der zukünftigen Grundstücksaufteilung versehen werden kann. Dies gilt nicht für den im Plan gekennzeichneten Abschnitt von 20,0 m ab der Eintragung des Grabens in der Hauptstraße, der von Überfahrten freizuhalten ist.
- Niederschlagswasser
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 LWG NRW (Landeswassergesetz NRW) wird festgesetzt, dass für die Regenwasserabfuhr der Grundstücke auf dem Plan mit einem Punktcode gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Einweisungsgräben jeweils eine Mähdamm-Verwehrranlage mit Überlauf zum Vorflut zu errichten ist.
- Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 14 Satz 2 BauGB wird zur Regelung des Ausgleichsbedarfes infolge des durch die Planung verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im festgelegten Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne von § 100 des Naturschutzgesetzes (NSchG) eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 3 Satz 4 BauGB auf den von der Stadt Emmerich am Rhein festgelegten Flächen Geltungsbereich Flur 4, Flurstück 150 im Festlegungsbereich einer Gemarkung Vorrat, Flur 5, Flurstücke 88 und 89, gelegen zwischen Bundesstraße A3, Flurweg und Autobahnbrücke Bielefelder Straße festgesetzt.

Hinweise

- Hochwassererisiko
Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Rheins bei extremem Hochwasser (NH, extrem). Die Lage des potentiellen Überschwemmungsgebietes ist nachstehend in der Planzeichnung übernommen worden.
- Grundwassererhöhen
Aufgrund der schwachen hydrologischen Ausgangslage teilweise sehr hoher Grundwasserstände im Fließgebiet wird empfohlen, bei der Errichtung von bis Erdreich eingetragenen Kellergründungen auf entsprechende Abdeckungen gegen Grundwasser zu achten.
- Bodendenkmäler
Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 26 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Kampfmittelablagerungen
Der Emmericher Stadtbereich vor Bombenabwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittelablagerungen im Boden befinden. Vor Durchführung als besonders gefährlicher einstuftiger Erdarbeiten empfiehlt der Kampfmittelberufungsamt (KMB), eine Sicherheitsprüfung des Bodens durchzuführen. Zu diesem Erbesen gehören insbesondere:
 - Rammarbeiten
 - Verarbeiten
 - Pfählschlagen
 - Ritze- und hydraulische Einspritzarbeiten
 - sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.
- Arbeitschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren Nr. V 6/1
Das Gutachten „Arbeitschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren Nr. V 6/1 „Hauptstraße/Südost“ des Büro Ludger Baumann, Nr. vom 20.02.2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bauangelegenheiten.
- Errichtung der Grabenabfahrten zur Erschließung der Grundstücke
Zur Erschließung der für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Grabenabfahrten bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Kleve. Ferner ist mit der Stadt Emmerich am Rhein als Grundstückseigentümer ein Gestaltungsvertrag abzuschließen. Zur Öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung ist darüber hinaus eine Baubest zu begründen.
- Errichtung der Niederschlagswasserabfuhranlagen
Zur Errichtung der unter textlicher Festsetzung Nr. 11 festgelegten Mähdamm-Riegeln-Verwehrranlagen mit nachgeschalteten Überlauf zum Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu beantragen.
- Baugenehmigungsverfahren
Die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Emmerich am Rhein behält sich wegen der Problematik der Sicherung der Erschließung sowie der Einweisung mit dem Herkunftsbesitzenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, vor Anzeigungsverfahren nach § 67 BauN NW für Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich jeweils im Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauN NW vorzuziehen.
- Montierung von Amphibienwanderung
Zu dem im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegten Hinweis auf Amphibien (Kröten, Frösche u.) ist im Zeitraum März bis Juli 2014 eine Montierung zu deren Wanderbewegungen im Bereich der Hauptstraße durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung sind Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung eines erheblichen Totungens über den Überlauf nicht erforderlich geworden.



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlagen wurden auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Mit Stand Juli 2014 können die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit den Katasternummern, Grenzen und der Gebäudenummer ermittelt werden.

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

Emmerich am Rhein,

Der für die Bauleitung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 20.12.2014 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die verbindliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses zum Bebauungsplan V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ vom 20.12.2014 erfolgte am 07.01.2015.

Emmerich am Rhein,

Peter Hesse
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat am 11.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ zu und beschied die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen eines eingetragenen Verfahrens nach § 23 Abs. 6 BauGB stimmte der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein am 18.02.2014 dem vorläufigen Entwurf des Bebauungsplanes V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ zu und beschied die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 7 Abs. 2 BauGB.

Emmerich am Rhein,

Peter Hesse
Bürgermeister

Im Rahmen des ersten Offenlage hat der Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegleitung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach verbindlicher Bekanntmachung vom 20.02.2014 in der Zeit vom 05. März 2014 bis 04. April 2014 einschließlich öffentlich eingesehen.

Der im eingetragenen Verfahren nach § 23 Abs. 6 BauGB geänderte Bebauungsplan wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach verbindlicher Bekanntmachung vom ... in der Zeit vom ... bis ... einschließlich öffentlich ausliegen.

Emmerich am Rhein,

Peter Hesse
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat nach Durchführung eines eingetragenen Verfahrens gemäß § 23 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ mit der Entwurfsbegleitung als Entwurfsbegleitung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Entwurf beschlossen.

Der Bebauungsplan V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ wird hiermit ausgesetzt.

Emmerich am Rhein,

Peter Hesse
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Stellungsbereich des Bebauungsplanes V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ vom ... mit Hinweis auf die Einspruchsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht worden.

In diesen Bekanntmachung wurde auch auf die Vorschriften des § 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 6 sowie des § 23 Abs. 3 BauGB hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan V 6/1 „Hauptstraße / Südost“ rückwirkend zum 04.07.2014 in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Peter Hesse
Bürgermeister

Stadt Emmerich am Rhein

FB 5 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan V 6/1 - Hauptstraße/ Südost -

..... Ausfertigung

gez. Klawczynski

Gemarkung Vrsasset

Maßstab 1 : 500