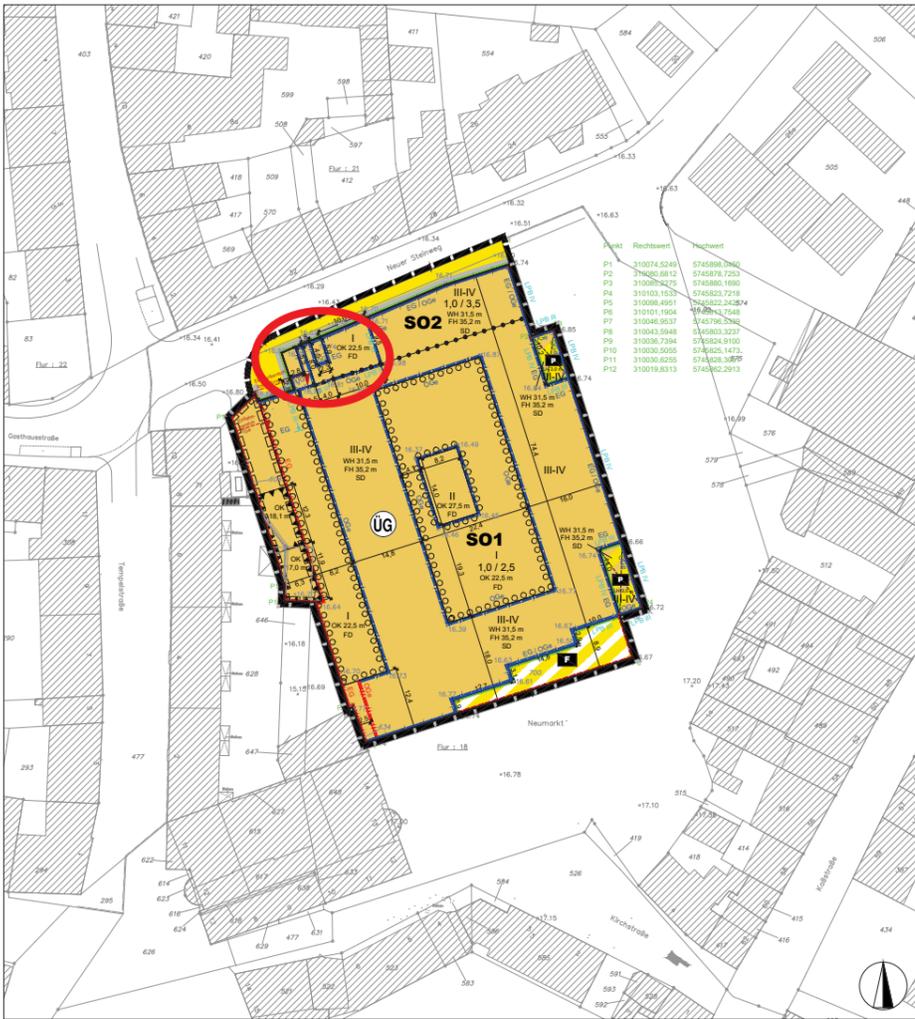


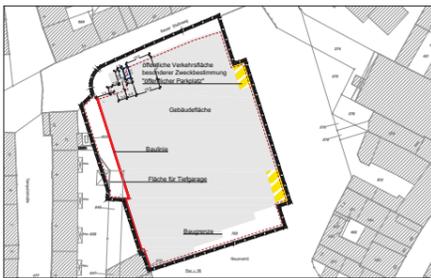
Stadt Emmerich am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

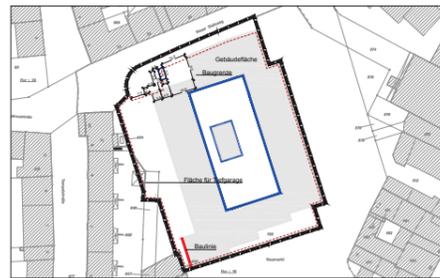
Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt -



Nebenzeichnung: Überbaubare Grundstücksflächen EG und Fläche für Tiefgarage



Nebenzeichnung: Überbaubare Grundstücksflächen OGe und Fläche für Tiefgarage



ZEICHENERKLÄRUNG

Alle Zahlenwerte der Zeichenerklärung sind Beispiele. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.

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

SO1 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel, Wohnen und Büro", Teilgebiet Nr. 1 (siehe Textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 2,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- WH 31,5 m Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN) als Höchstmaß
- FH 35,2 m Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN) als Höchstmaß
- OK 22,5 m Höhe der Oberkante in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN) als Höchstmaß
- LH 3,0 m Lichte Höhe in m über Geländeoberkante als Mindestmaß

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze, Abgrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse
- UG Bezug: Untergeschoss
- EG Bezug: Erdgeschoss
- OGe Bezug: Obergeschosse einschließlich Dachgeschoss

Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

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

- Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Einfahrtbereich (Zweckbestimmung: siehe Plan)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen siehe Textliche Festsetzungen, Zweckbestimmung:
- Dachbegrünung Erdgeschoss

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge

Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Überdachung Tiefgaragen-Zufahrt
- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 - Tag; hier: Lampegeleitech IV

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten
- Auskragung / Arkade

Örtliche Bauvorschriften

- SD, FD Satteldach, Flachdach

Vermerke (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Überschwemmungsgebiet gem. § 9 (6a) Satz 2 BauGB

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Die Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 18/13 VEP Neumarkt“ besteht aus folgenden Teilen:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Zeichnerische Festsetzungen
Textdokument: Textliche Festsetzungen

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan
Teilplan II-1: Vorhabenstandort
Teilplan II-2: Ansichten / Schnitte

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit auch nach den Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauVVO)

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Büro“ wird in die Teilgebiete SO1 und SO2 gegliedert.

Teilgebiet SO1

Das Teilgebiet SO1 dient der Unterbringung von:

- großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroräumen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Geschäfts- und Büroräume sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.

Teilgebiet SO2

Das Teilgebiet SO2 dient der Unterbringung von:

- Bürogebäuden,
- Wohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Allgemeine Bestimmungen zu den Sondergebieten

Im Sondergebiet (SO) ist eine Teilgarage mit allen funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Keller, Lager, Abstell- und Technikräumen zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauVVO)

Höhe baulicher Anlagen (WH, OK, FH)
Hinweis: Die Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung eingetragen.
Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzten Höhen sind vertikal über dieser Ebene abzurufen (ü.NHN).
Als Wandhöhe „WH“ gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).
Als Höhe der Oberkante „OK“ gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
Als Firsthöhe „FH“ gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante des Firstes.
Die festgesetzte Oberkante -OK- darf durch Brüstungen, Attiken, Aufkantung, Geländer oder andere Umwehrungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 23 BauVVO)

Überschreitung von Baugrenzen
Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Fluchtstufen um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Beschränkung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 2 BauGB)

Die Anlieferung von Waren sowie die Entsorgung sind nur innerhalb einer Komplettanlieferung zulässig. Dies gilt nur für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 7,5 Tonnen (Lkw). Das Garagenrolltor ist lärmarm auszuführen (z. B. Sektional- oder Schwingtor mit bedämpften Endanschlägen).
Die seitlichen Innenwände der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt sind mit schallsorbierenden Auskleidungen zu versehen.
In dem nicht überdachten Abschnitt der Tiefgaragenzufahrt sind folgende Schallschutzmaßnahmen auszuführen: beidseitig schallsorbierende Verkleidung der seitlichen Innenwände der Tiefgaragenzufahrt; zusätzlich schallsorbierende Gestaltung des unteren Wandabschnitts des Wohn- und Geschäftshauses bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante der Zufahrt.
Stationäre Aggregate bzw. technische Einrichtungen, wie z. B. Heiz-, Lüftungs- und Kühlanlagen, sind baulich / technisch so auszuführen, dass pro Anlage ein Schallleistungspegel LWA von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Dachbegrünung Erdgeschoss
Die Flächen zum Anpflanzen sind als Freifläche mit Aufenthaltsqualität auf dem Dach des Erdgeschosses mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

Soweit nicht der vorliegende Bebauungsplan abweichende Regelungen enthält, ist die Gestaltungsatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein - Fußgängerzone und Rheinpromenade - in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

1 Gebäude, Nebenanlagen (§ 86 Abs. 1 S. 1 Nm. 1 und 4 BauO NRW)

Dachform, Dachneigung
Hinweis: Siehe auch Festsetzungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.
Zulässig sind Satteldächer, auch mit unterschiedlicher Neigung der Dachflächen.
Mindestens 90 % der Dachfläche sind in der festgesetzten Dachform auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit es sich um Dächer über untergeordneten Gebäudeflächen handelt (z. B. Treppenhäuser) und die Höhe der Oberkante nicht überschritten wird.
Überdachungen von Eingangsbereichen und von Freiflächen („Kragdächer“) sowie Dächer von Nebenanlagen werden von den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung ausgenommen. Flächenanteil mit Vegetationsdecke an der Gesamtfäche muss mindestens zwei Drittel betragen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind nur zulässig:
Nicht hochglänzende Dachziegel oder Dachsteine in den Farben grau, graublau, dunkelbraun und schwarz; rote bzw. rotbraune Farbtöne sind nur in Kombination mit einer Putzfasade zulässig.
Schiefer, Kupfer, Zink und Blechendeckungen, sofern konstruktiv erforderlich.

Dachaufbauten und Dachneinschnitte

Dachaufbauten und Dachneinschnitte sind nicht zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz aus Mauerwerk oder Bepflanzung zu umgeben.

2 Werbeanlagen (§ 66 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Werbeanlagen dürfen die Oberkante des ersten Obergeschosses nicht überschreiten und nicht auf Dächern errichtet werden.
Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten müssen so angebracht werden, dass wesentliche Gliederungselemente einer Fassade (z. B. Sockel, Fensterlaibungen) nicht verdeckt werden. Eine mehrere Fassadenabschnitte übergreifende Werbung ist unzulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen können als Werbetafeln oder -felder und in Form von ausgeleuchteten Einzelbuchstaben angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit gelben Farben wie z. B. Neonlicht. Blendwirkungen in der Nachbarschaft und auf den fließenden Verkehr sind durch geeignete Anordnung der Werbeanlagen auszuschließen.
Werbeanlagen dürfen höchstens 0,5 m in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen, soweit die erforderliche lichte Höhe für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gewährleistet bleibt.
Fremdwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Sondergebiets liegen, ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Es ist möglich, dass im Zuge von Erdarbeiten Überreste historische Bebauung oder archaische Hinterlassenschaften des Lebens ihrer Bewohner angetroffen werden. Werden kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt, z. B. Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mitzuteilen; das gilt auch für bei der Stadt Emmerich am Rhein eingehende Baugenehmigungen.
In Bezug auf das Vorhandensein von Kampfmitteln konnte für das Plangebiet keine Auswertung vorgenommen werden (siehe Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes - KBD - vom 19.07.2011, Ergänzungen der Luftbildauswertung 22-3-S-15403/2007/1). Da für das Gebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt, empfiehlt der KBD eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Welche Überprüfungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen sind, ist mit dem KBD bei der Beauftragung Düsseldorf abzustimmen. Sofern Kampfmittel angetroffen werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) 08“ zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ errichtet werden.
Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den bestehenden Überschwemmungsplan geschützt. Grundstücke innerhalb dieses Bannschuttders werden deshalb auch für den Hochwasserschutz zu den satzungsmäßigen Beiträgen durch den Deichverband Ballich-Landesgrenze veranlagt.

Vermerke

Hochwasser

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Es liegt gemäß aktueller Hochwassergefahren- und -risikokarten flächendeckend innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überstromen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1930 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2256).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Änderungs vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 526), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).

Satzung zum Schutz des Baumbestand und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgehaltungs - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990. Die Übereinstimmung der Bestanddarstellung mit dem Liegenschaftskataster (Stand: ...) und der Örtlichkeit (Stand: ...) wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmt am 13.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - zu und beschliesse die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Emmerich am Rhein, den
Bürgermeister
Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - vom 26.04.2016 erfolgte am 11.05.2016.

Emmerich am Rhein, den
Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - zu und beschliesse die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Emmerich am Rhein, den
Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - mit der Entwurfsbegründung als Entscheidungsgrundlage gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein, den
Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach 07.09.2016 in der Ziel vom 15.09.2016 bis einschließlich 18.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Emmerich am Rhein, den
Bürgermeister
Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsabschluss des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Emmerich am Rhein, den
Bürgermeister
Ratsmitglied

Stadt Emmerich am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt -

FB 5 Stadtentwicklung
Stadt.Quartier, Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
Nußbaumstraße 3, D-65187 Wiesbaden
Stand: Satzung - 25.04.2017

Maßstab 1:500

