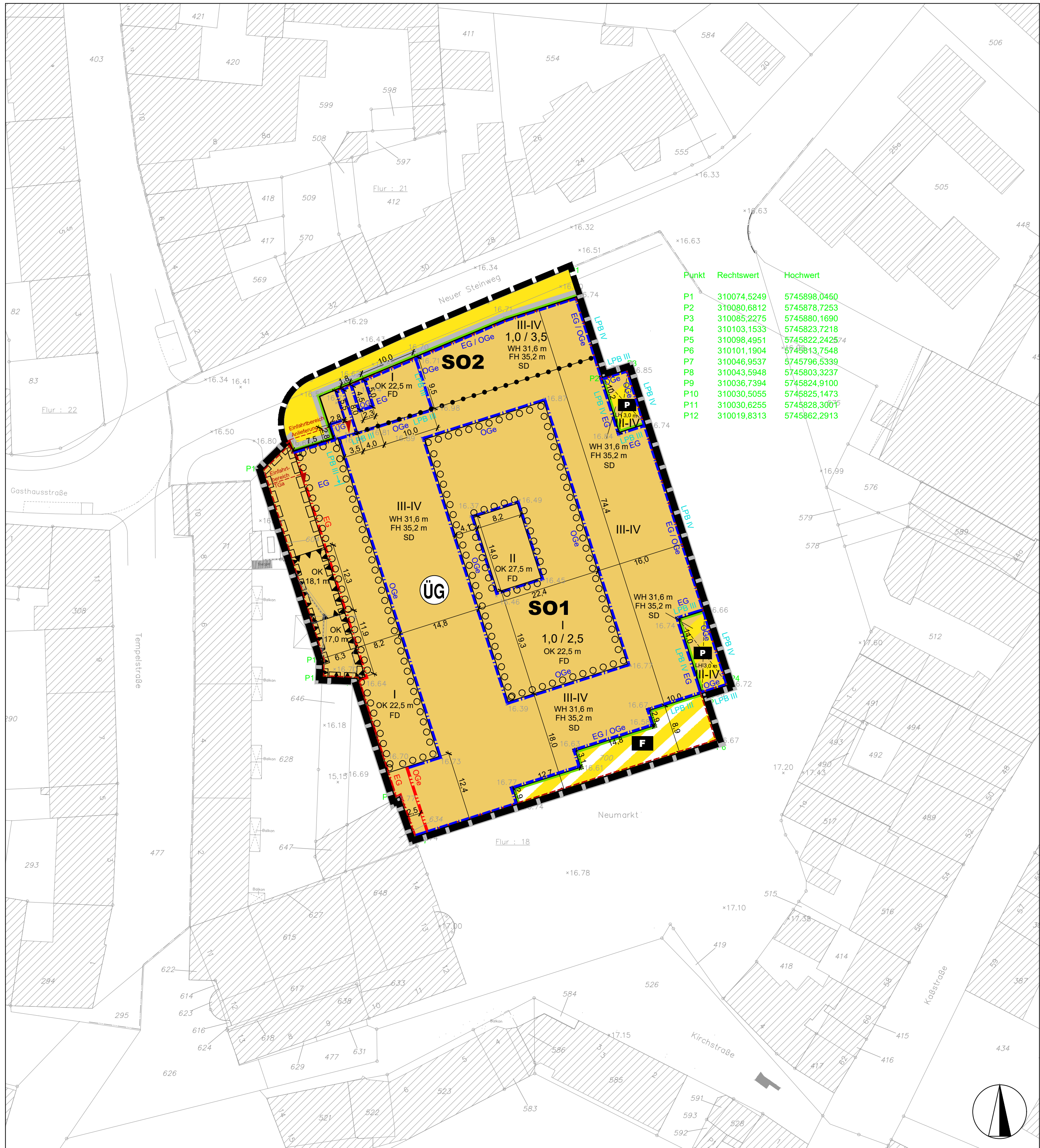


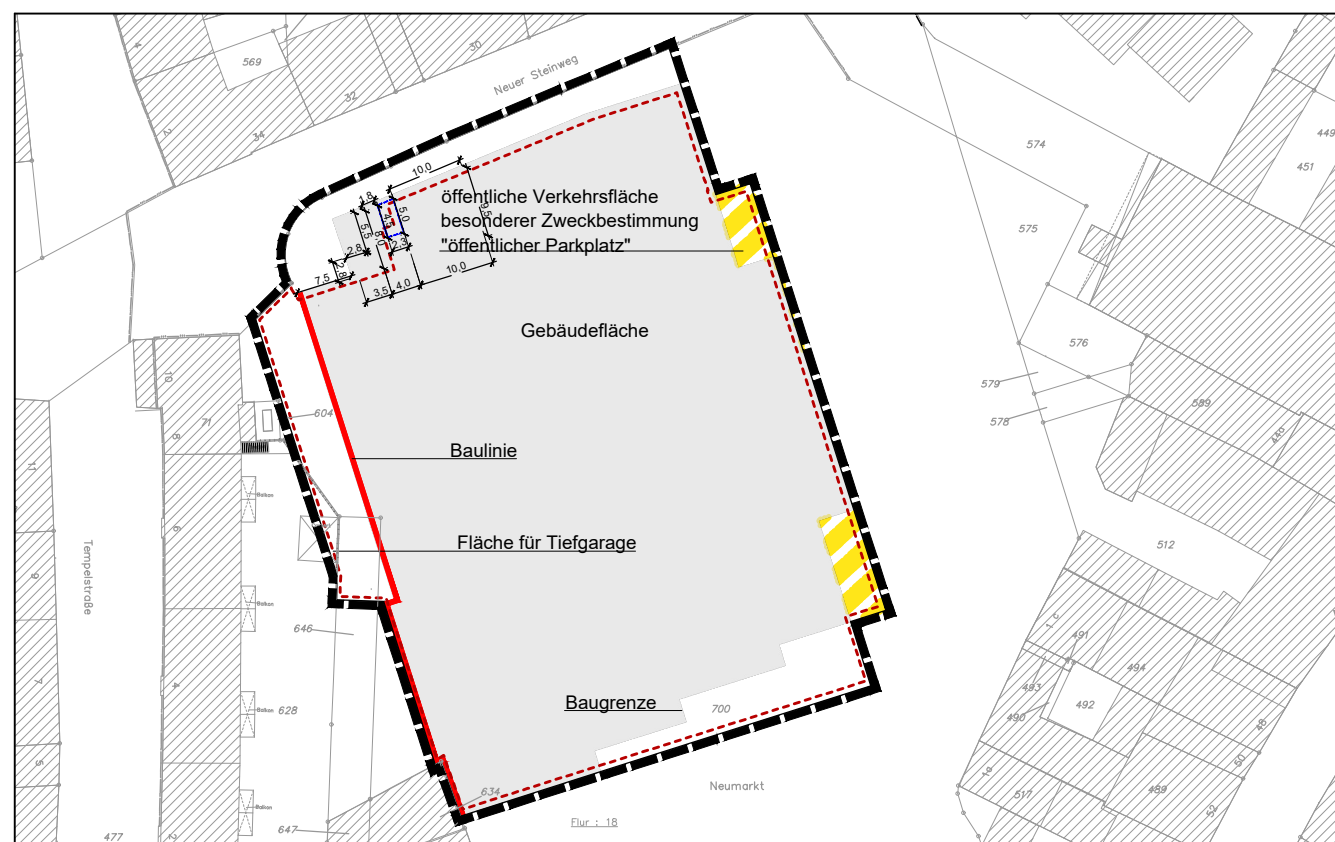
Stadt Emmerich am Rhein

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

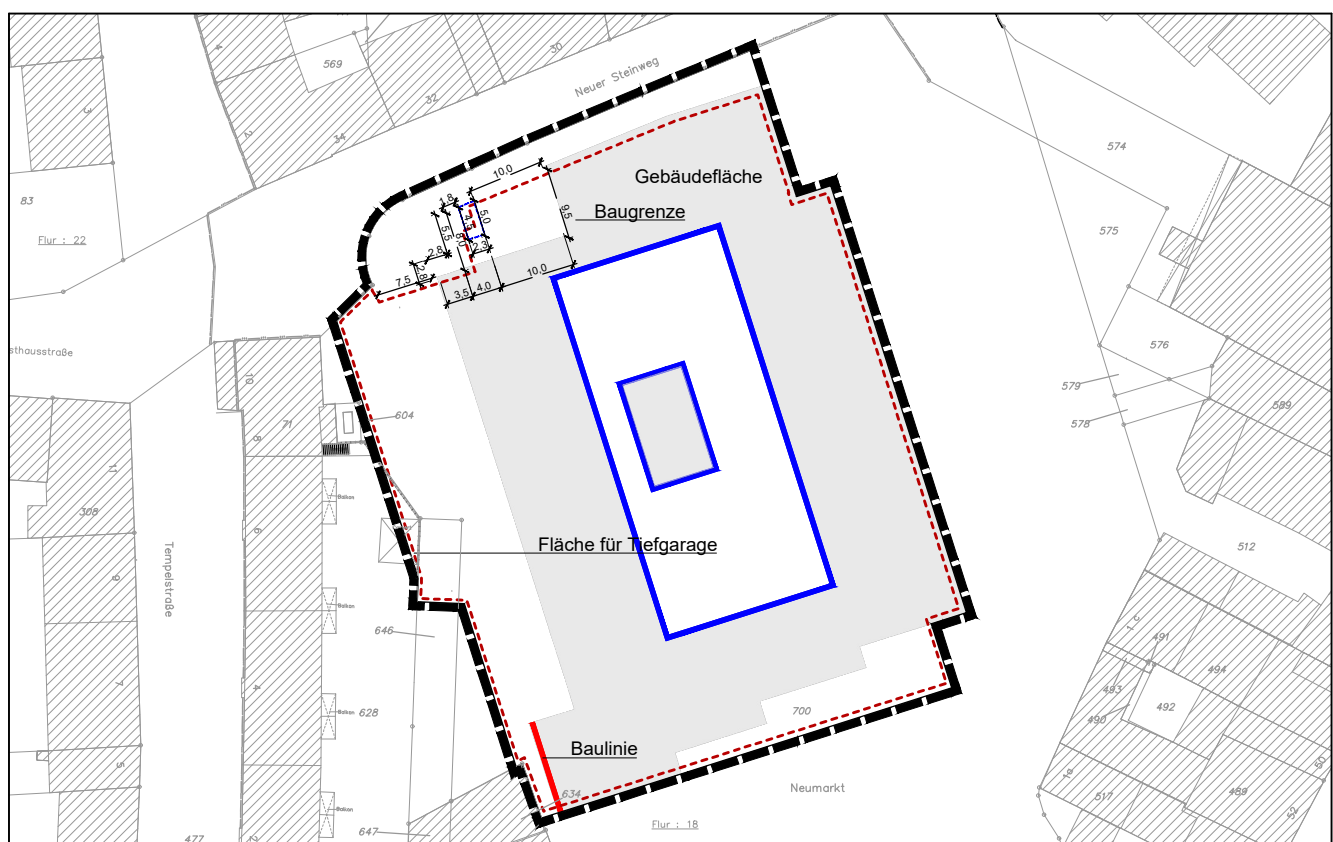
Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt -



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 31,6 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 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: Lärmpegelbereich 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)

Ü 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
Teilplan I-1: Zeichnerische Festsetzungen m. Textlichen Festsetzungen

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan
Teilplan II-1: Vorhabendarstellung
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, §§ 11 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:
• großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
• Wohnungen,
• Geschäfts- und Büroräumen,
• Schank- und Speisewirtschaften.
Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Allgemeine Bestimmungen zu den Sondergebieten
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 abzumessen (ü.NHN).
Als Wandhöhe - **WH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dacheindeckung 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 Fluchttreppen 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 BauGB)

Die Anlieferung von Waren sowie die Entbörung sind nur innerhalb einer Komplettanlieferung zulässig. Dies gilt nur für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 7,5 Tonnen (LKW). Das Garageneintritts- und -austrittsgeräusch (z.B. Sektional- oder Schwingtür mit bedampften Endanschlägen).
Die seitlichen Innenwände der Einfassung der Tiefgaragenzufahrt sind mit schallschützenden Auskleidungen zu versehen. In dem nicht überdachten Abschnitt der Tiefgaragenzufahrt sind folgende Schallschutzmaßnahmen auszuführen: beidseitig schallschützende Verkleidung der seitlichen Innenwände der Tiefgaragenzufahrt, zusätzlich schallschützende 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 Schalleistungspegel LWA von 80 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) und b) 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

1 Gebäude, Nebenanlagen
(§ 80 Abs. 1 S. 1 Nr. 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 Gebäudeteilen 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 Gesamtfläche muss mindestens zwei Drittel betragen.

Dachdeckung

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

Dachaufbauten und Dacherschritte

Dachaufbauten und Dacherschritte sind nicht zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

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

Werbeanlagen sind nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bereichen zulässig.
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.
Selbstklebende Werbeanlagen können als Werbetafeln oder -felder und in Form von ausgeklebten 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 historischer Bebauung oder archaische Hinterlassenschaften des Lebens ihrer Bewohner angetroffen werden. Werden kultur- oder geschichtliche Bodentunde entdeckt, z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenerdungen, Knochen, Fresken, ist nach den §§ 16 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 des Wertes 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 - KSD - vom 19.07.2011, Ergänzende Luftabweisung 22-5-5154008-20811). Da für das Gebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt, empfiehlt der KSD eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Welche Überprüfungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen sind, ist mit dem KSD bei der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Sofern Kampfmittel angetroffen werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KSD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.
Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) 06“ 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 Bandditch vor Überschwemmungen geschützt. Grundstücke innerhalb dieses Bandditchpolders werden deshalb auch für den Hochwasserschutz zu den satzungsmäßigen Beträgen durch den Deichverband Bilsch-Landessgrenze vereinbart.

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 Hochwasserentwurf- und -risikokarten flächendeckend innerhalb der Gebiete, die endabnorm Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überstromen von Hochwasserschutzsicherungsanlagen überschritten werden können.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.1974 (BGBl. I, S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.V.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1985 (GV NW, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2019 (GV NW, S. 934)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 26.06.1995 (GV NW, S. 526), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV NW, S. 341)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emmerich am Rhein (Baumschutzsatzung) vom 16.12.2014 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW, S. 193, ber. S. 214)
- Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 668), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Vorordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsvorordnung - BekamVO) vom 26.06.1999 (GV NRW, S. 516) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

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

Emmerich am Rhein, den
Emmerich am Rhein, den

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.
Bürgermeister
Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Emmerich am Rhein, den
Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister
Ratsmitglied
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Emmerich am Rhein, den
Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister
Ratsmitglied
Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.

Emmerich am Rhein, den
Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister
Ratsmitglied
Bürgermeister
Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - mit der Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein, den
Emmerich am Rhein, den

Bürgermeister
Ratsmitglied
Bürgermeister
Ratsmitglied

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt -

Stadt Emmerich am Rhein
FB 5 Stadtentwicklung

Maßstab 1:500