

# STADT EMMERICH AM RHEIN

Bebauungsplan Nr. **E 21/1 -Neuer Steinweg / Nordwest-**

## Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zeichnerisch festgesetzten Urbanen Gebiets die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe sowie Wettannahmestellen handelt.

Ausnahme:

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Wettannahmestellen im Urbanen Gebiet als Ausnahme zulässig sind, wenn sie in einen anderen Betrieb integriert sind und räumlich sowie funktionell nur einen untergeordneten Anteil an dem Betrieb annehmen (Beispiel: Lotto-/Toto-Aannahmestelle innerhalb eines Einzelhandels für Tabakwaren- und Zeitschriften).

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zeichnerisch festgesetzten Urbanen Gebiets die gemäß § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

### 2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Schule“ sind Schulen sowie die in einem funktionellen Zusammenhang mit Schulen stehenden Einrichtungen und Nutzungen zulässig.

# Hinweise

## 1. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen. Daher handelt es sich um einen sogenannten „Einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 BauGB.

Ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dann planungsrechtlich zulässig, wenn es nach der Art der baulichen Nutzung in den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten und nach den hierfür festgesetzten Nutzungsbeschränkungen zulässig ist und sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## 2. Kampfmittelrückstände

Der Stadtbereich von Emmerich war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Luftbilddauswertungen des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergaben Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe sowie auf einen konkreten Verdachtspunkt einer Kampfmittelablagerung (Bombenblindgänger). Die Untersuchung des Blindgängerverdachtspunktes ist durch die Stadt Emmerich am Rhein veranlasst worden.

Darüber hinaus können weitere Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher vor Durchführung von Erdarbeiten zur Errichtung von Gebäuden eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen und insbesondere bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen vorzunehmen.

## 3. Klimaschutz und -anpassung

Für die Neubauten im Plangebiet wird zur Minderung des Energiebedarfes empfohlen, die im Folgenden aufgeführten planerischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- Kompakte Baukörperausführung, um die Wärmeverluste gering zu halten;
- Ausrichtung der Gebäude- und Dachflächenhauptseite nach Süden, um die Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie zu optimieren;
- Geeigneter Sonnenschutz an der südlichen Gebäudeaußenseite;
- Erzeugung von Wärmeenergie über regenerative Energieträger.
- Die begonnenen Klimaveränderungen äußern sich insbesondere in der zunehmenden Erwärmung sowie in vermehrten Starkregen- und Sturmereignissen. Den Folgen der Klimaveränderung kann städtebaulich insbesondere entgegengewirkt werden durch
- Minimierung von versiegelten Bereichen;
- Verzögerung des Spitzenabflusses;

- Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeabstrahlung (z.B. helle Baumaterialien und
- Oberflächengestaltung, Verschattung versiegelter Flächen, Bepflanzung von Dächern)

Angesichts der Folgen des Klimawandels nehmen außerdem sog. Starkregenereignisse zu, so dass es aufgrund solcher Ereignisse auch ohne bestehende Hochwassergefahren zu wetterbedingten Überschwemmungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen kann.

In diesem Zusammenhang wird daher darauf hingewiesen, dass eine wetterbedingte Überschwemmung ohne Vorwarnung auftreten kann und ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., Ausgabe Dezember 2016, empfohlen wird.

Des Weiteren werden individuelle Vorsorgemaßnahmen – z.B. geschützte Bauvarianten für Kellereingänge, Lichtschächte und Tiefgarageneinfahrten – zum Schutz vor nachteiligen Folgen und zur Schadensminderung i.S.d. § 5 Abs. 2 WHG innerhalb des Geltungsbereichs empfohlen.

#### **4. Artenschutz**

Der Schutz und die Sicherung von Gehölzen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche ist durch Einhalten der gängigen Schutzvorschriften i.S.d. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., Ausgabe Juli 2014, bzw. RAS-LP 4 „Richtlinie zur Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe September 1999, und ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe Oktober 2017, zu gewährleisten.

Für die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen wird eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. Geeignet sind LED-Lampen mit gelben Filtern oder Natriumdampf-Niederdruck oder Hochdruckleuchten. Der Einsatz von Lichtflutern im Freiraum ist zu vermeiden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es innerhalb des Plangebietes Fortpflanzungsstätten von Saatkrähen, die zu den geschützten Arten in NRW zählen. Zudem gibt es Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von ebenfalls geschützten Dohlen und Fledermäusen.

Durch bauliche Maßnahmen oder die Entfernung von Gehölzen im Plangebiet können artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Zu den entsprechenden baulichen Maßnahmen gehören u.a. der Abriss von (leerstehenden) Gebäuden sowie die Veränderung von Fassaden bestehender Gebäude. Vor Durchführung solcher Maßnahmen ist durch qualifizierte Fachgutachter zu prüfen, ob und wo eine Besiedlung der Gebäude durch streng geschützte Arten vorliegt. Liegen Hinweise auf eine Besiedlung von abzureißenden oder zu verändernden Gebäuden oder Gehölzen durch streng geschützte Arten vor, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kurzfristig entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die einem möglichen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG entgegenwirken.

## **5. Bodendenkmalpflege**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Schutzbereiches des festgestellten und zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein anstehenden Bodendenkmals KLE 292 -Stadt und Festung Emmerich-, welches nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist.

Es ist möglich, dass im Zuge von Erdarbeiten Überreste historischer Bebauung oder archäologische Hinterlassenschaften des Lebens ihrer Bewohner angetroffen werden. Werden kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt, z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, ist deren Entdeckung nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Emmerich am Rhein oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig mitzuteilen; das gilt auch für bei der Stadt Emmerich am Rhein eingehende Baubeginnanzeigen.

## **6. Hochwasserrisiko**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes des Rheins, das bei Hochwasserereignissen im Falle des Versagens oder Überschreitens der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt würde.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

## **7. Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.12.2014“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 20. Dezember 2014, zuletzt geändert am 25. März 2015.