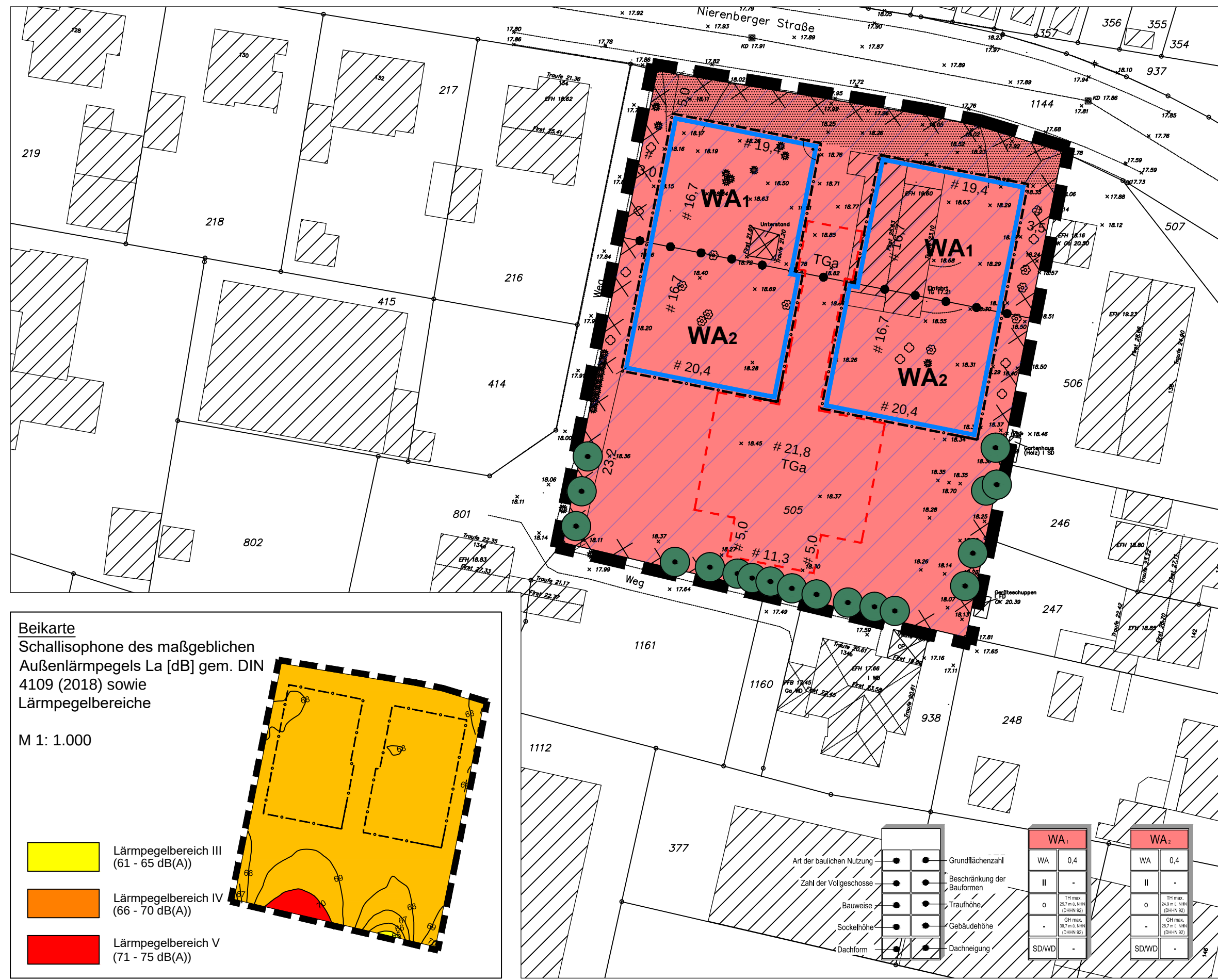


Stadt Emmerich am Rhein Bebauungsplan E 10/6 - "Nierenberger Straße / Ost"

Entwurf



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand.....)

Emmerich am Rhein,

Ö. b. Verm. Ing.

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

Emmerich am Rhein,

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplan E 10/6 - "Nierenberger Straße / Ost".

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan E 10/6 - "Nierenberger Straße / Ost" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Satzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsgründung beschlossen worden.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan E 10/6 - "Nierenberger Straße / Ost" in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe über NHN (DHHN02) als Höchstmaß

TH max. Traufhöhe über NHN (DHHN02) als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgarten)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhalt: Baum (s. textliche Festsetzung 5.)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Zweckbestimmung:
TGA = Tiefgarage

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

SD Satteldach

WD Walmdach

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

Baum (Bestand)

Höhenlage ü. NHN

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten

a) zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- nicht störende Handwerksbetriebe

b) ausnahmsweise zulässig

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung

c) nicht zulässig

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den im Plan mit einem Punktsymbol gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vordernen Baugrenze (Vorgarten) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschutzniveau R_w gem. DIN 4109-1 (2015-01) erfüllen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschutzniveaus R_w der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung der DIN 4109-2:2018-01 (s. u.) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärms L_a, der in der Beikarte zur Plankarte dargestellt ist.

R_wges = L_a - K_{Raumart}

Dabei ist

L_a Maßgeblicher Außenlärmpiegel nach DIN 4109

K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches

K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

R_wges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

R_wges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches

3.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

4. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))

Das auf den befestigten privaten Flächen, anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwasserreinigungs-Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten.

5. Erhalt von 18 Bestandsbäumen im südlichen Bereich entlang der Plangebietsgrenze
Die Bestandshöhe im südlichen Bereich entlang der Plangebietsgrenze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei einem Abgang sind diese vertraglich zu ersetzen.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein (Untere Bodendenkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Funde von Kampfmittelrückständen aus dem Zweiten Weltkrieg auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Bodenbearbeitungen wie Rammarbeiten, Pfählschlagen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß Merkblatt für das Eintreten von Sonderungserscheinungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchzuführen.

3. Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Ermittlung der Hochwassergefahr für bauliche Nutzungen im Plangebiet ergibt sich aus der Begründung.

4. Das Oberflächennasser der Privatwegflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten, -vorplätze usw. darf nicht den öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Nierenberger Straße) zugeleitet werden.

5. Das Gutachten "Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Nierenberger Straße 136 in 46446 Emmerich" des Büros TAC - Technische Akustik, Grevenbroich, vom 15.08.2019 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

6. Das Gutachten "Arbeitschutzrechtliche Prüfung Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 10/6 „Nierenberger Straße / Ost“ der Stadt Emmerich“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Krefeld vom 10.11.2020 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

Zeltliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung

Baueingriffsbereichen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Mähdorn- bzw. Zäunungsarten von Fledermausarten der Siedlungsbereiche sind die beiden Großbäume innerhalb des Plangebiets im winterkalten Zeitraum zwischen Dezember und Anfang Februar bzw. nach vorheriger Kontrolle zu entfernen. Die im Eingriffsbereich stehenden Bäume und Gehölze bzw. ihre Wurzelbereiche, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperren zu schützen.

Baustellenbeschränkung/ Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen und Wochenstuben bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind Abrucharbeiten an Bestandsgebäuden möglichst außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nachtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Das Gebäude ist vor Beginn der Abrucharbeiten, sofern dieser innerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit erfolgt im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf möglichen Besatz mit Fledermäusen und/oder Gebäudesbrütern zu kontrollieren, um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbot zu vermeiden. Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind diese durch entsprechende Fledermauskästen an geeigneter Stelle gleichzeitig zu ersetzen, um die Funktion des Plangebiets als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Der Fund von Fledermausquartieren/ Nistplätzen ist unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über die weitere Vorgehen entscheidet.

Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

7. Das Gutachten "Vorabzug Orientierende Untersuchung zur Prüfung des Verdachts hinsichtlich Altlasten mit abfalltechnischer Vorbewertung" der Dr. Strotmann Umweltberatung GmbH, Krefeld, vom 08.01.2021, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Die durchzuführenden Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Vorfeld der Neubaumaßnahmen ist für die Bereiche, in denen Bodenausbau anfallt, eine abfalltechnische Vorbewertung, z.B. mittels Schürfen durchzuführen. Die verschiedenen Boden- und Auffüllungsqualitäten sollten jeweils separat aufgemischt werden. Sofern im Auszubereich visuell oder geruchlich auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist der begleitende Fachgutachter zu beteiligen. Im Bereich der nicht versiegelten Außenflächen sollte die durchwurzelbare Bodenschicht mit einem geeigneten Bodenmaterial rückverfüllt werden.

8. Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich 5 - Stadterneuerung -, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung gemeinsam mit diesem Bebauungsplan zur Einsicht aus.

Rechtsgrundlagen

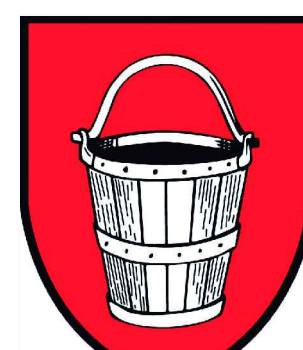
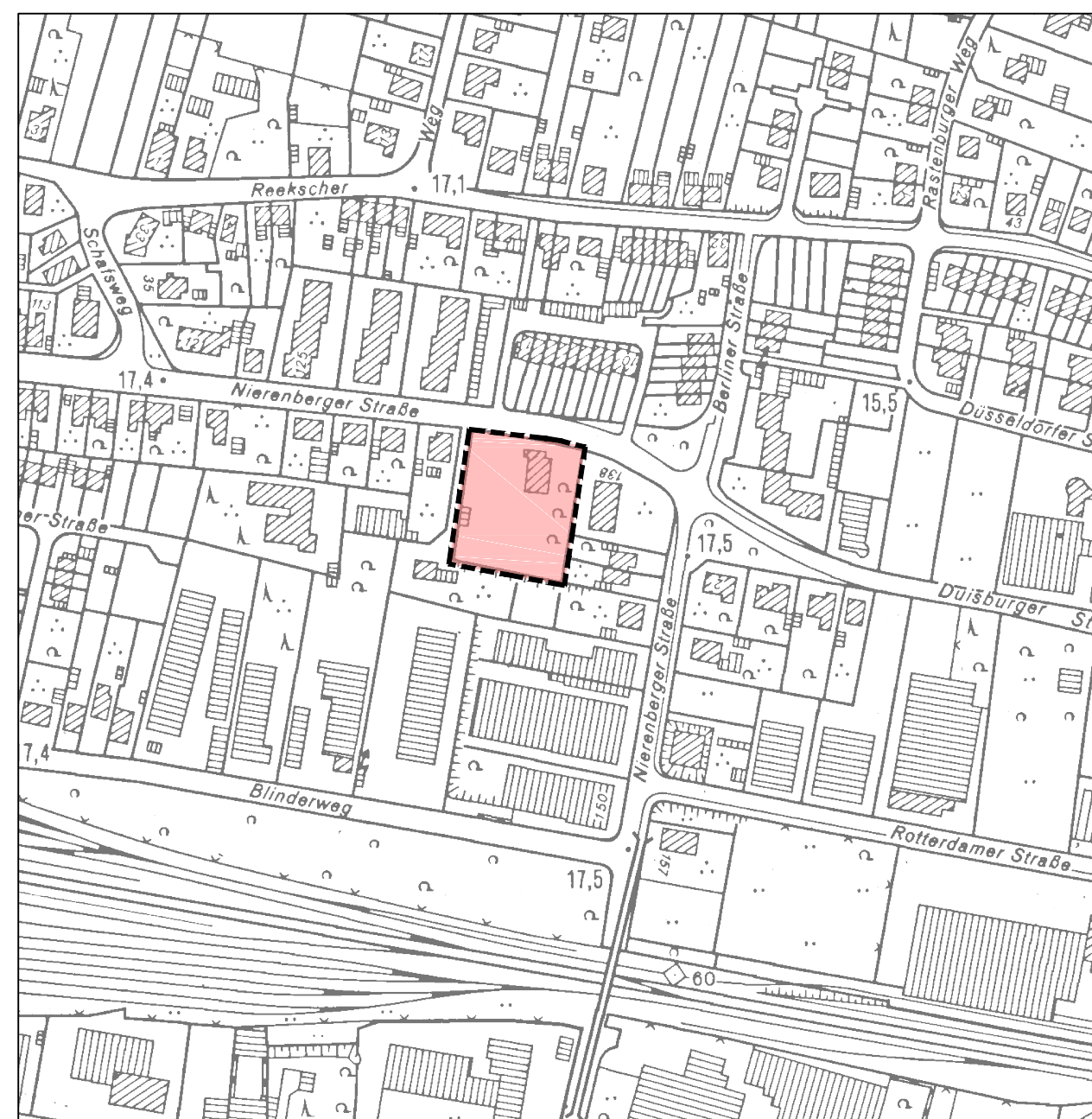
1) Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) Verordnung 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 Änderungsfassung

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung



Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan E 10/6

"Nierenberger Straße / Ost"

Gemarkung Emmerich, Flur 10

Bearbeitet: Hardt/Bertram
Stand: Entwurf/03/2021
M 1:500
N
5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
46149 Emmerich am Rhein
D +49 (0)2832 972929
F +49 (0)2832 972900
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de