Anlage 4 zu Vorlage 05-17 0523/2021

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

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 ausgelegen.

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 Entscheidungsbegründung 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 (DHHN92)	als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe über NHN (DHHN92)	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 Punktraster gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig 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-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung der DIN 4109-2:2018-01 (s. u.) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La, der in der Beikarte zur Planurkunde dargestellt ist.

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
$K_{Raumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

3.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte 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 Abwassertechnischen 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 Bestandsgehölze im südlichen Bereich entlang der Plangebietsgrenze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor schädigenden Einfluss zu schützen. Bei einem Abgang sind diese wertgleich 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 Bodenbelastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen 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 Oberflächenwasser der Privatwegeflächen, 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 „Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 10/6 „Nierenberger Straße / Ost" der Stadt Emmerich", der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 10.11.2020 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

Zeitliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung

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

Hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Männchen- bzw. Zwischenquartieren 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 Eingriffsgebiet stehenden Bäume und Gehölze bzw. ihre Wurzelbereiche, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

Bauzeitenbeschränkung/ Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen und Wochenstuben bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden möglichst außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Das Gebäude ist vor Beginn der Abbrucharbeiten, sofern dieser innerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit erfolgt im Rahmen einer ökologische Baubegleitung auf möglichen Besatz mit Fledermäusen und/oder Gebäudebrütern zu kontrollieren, um ein auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes zu vermeiden. Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind diese durch entsprechende Fledermauskästen an geeigneter Stelle gleichwertig zu ersetzen, um die Funktion des Plangebiets als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Der Fund von Fledermausquartieren/ Niststätten ist unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das 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 Bodenaushub anfällt, eine abfalltechnische Vorbewertung, z.B. mittels Schürfen durchzuführen. Die verschiedenen Boden- und Auffüllungsqualitäten sollten jeweils separiert aufgemietet werden. Sofern im Aushubbereich visuell oder geruchlich auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist der begleitende Fachgutachter zu beteiligen. Im Bereich der nicht versiegelten Außenflächen sollte die durchwurzelbare Bodenzone 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 - Stadtentwicklung -, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung gemeinsam mit diesem Bebauungsplan zur Einsicht aus.

>>

Fortsetzung Hinweise

9. Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto des Kreises Kleve. Die 8.012 Werteinheiten für den ökologischen Ausgleich des Eingriffs in Folge des Bebauungsplanverfahrens werden aus dem Ökokonto Romen-Naegel (Gemarkung Elten, Flur 3, Flurstück 1452 tlw. in Emmerich am Rhein) bezogen.
Nähere Informationen zu der Ökokonto-Regelung enthalten der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie die Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Rechtsgrundlagen

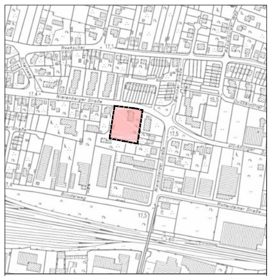
1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

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 Planinhaltes - 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:	12/2021
M 1:500	

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de