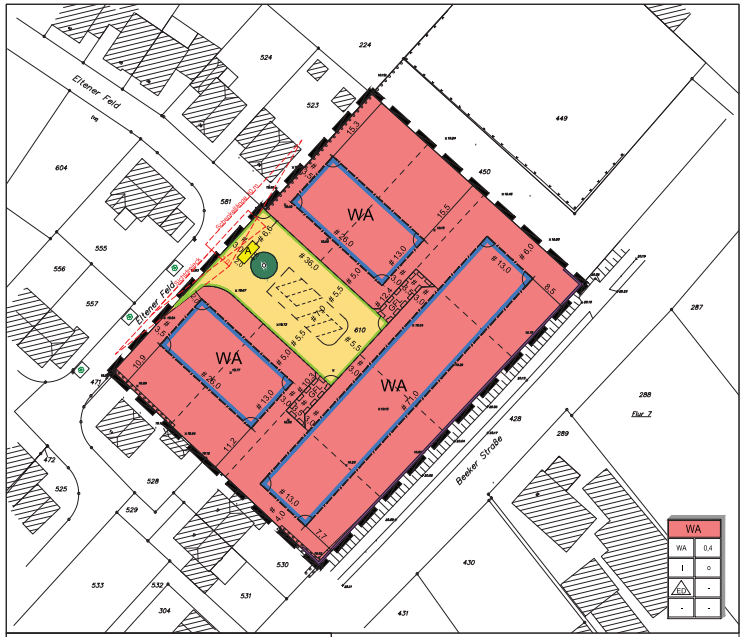
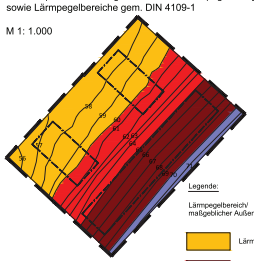
Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan EL 19/2 - Eltener Feld - 3. Änderung



Beikarte
Schallisophone des maßgeblichen Außenlärmpegels La [dB]
sowie Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1

M 1: 1.000



Legende:

Lärmpegelbereich/
maßgeblicher Außenlärmpegel

- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

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 EL 19/2 - "Eltener Feld", 3. Änderung.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan EL 19/2 - "Eltener Feld", 3. Änderung 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 EL 19/2 - "Eltener Feld", 3. Änderung 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

I — Zahl der Vollgeschosse — als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Anpflanzen: Baum

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

A — Aufstellfläche für Abfallbehälter

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand: Höhe 22 m über NHN

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Darstellungen
(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16 — Gebäude lt. Kataster

× 20.06 — Höhenlage ü. NHN

277 — Bestehende Flurstücksgrenze, Bestehende Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Böschung

Sichtdreieck (nachrichtlich)

Hecke (Bestand)

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

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. 421), 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

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
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
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

c) nicht zulässig
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

2.1 Es wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 28,0 m über NHN festgesetzt.

2.2 Es wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Traufhöhe von 23,0 m über NHN festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist bestimmt als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bei Pultdächern wird die Traufhöhe an der niedrigeren Dachseite gemessen.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

2.4 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB wird festgesetzt, dass von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 1 Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um eine ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche handelt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht allseitig umschlossene Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut sind und eine Grundfläche von 30 m² sowie eine Tiefe ab dem Gebäude von 4,5 m nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nach Realisierung der Planung ist für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen eine fledermaus- und insektenschutzfreundliche Beleuchtung zu berücksichtigen. Es sind Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausleuchtung zu verwenden. Geeignet sind dabei LED-Lampen mit einer Lichtfarbe von 2700 bis 3000 Kelvin sowie einem Spektralbereich von 570-630 nm. Streulicht in den Nachthimmel soll dabei unbedingt vermieden werden.

6. Maßnahmen und Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß dem in der Planzeichnung mit der Signatur festgesetzten Verlauf ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss eine Höhe von 22,0 m ü. NHN aufweisen.
Dabei sind eine Schalldämmung von mindestens 24 dB sowie hochabsorbierende Oberflächeneigenschaften erforderlich. Bezüglich der Ausführung der Lärmschutzwand wird auf die ZTVLsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) verwiesen. Die Normen DIN EN 1793 und DIN EN 1794 sind zu beachten. Die Lärmschutzwand löst keine Abstandsflächen aus.

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 einwirkenden 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 Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung.

R'w,ges = La - KRaumart (nach DIN 4109-1: 2018-01 Gleichung (6))

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

mindestens einzuhalten sind:
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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w,ges >50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La (mit Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2) ist in der Beikarte zur Planurkunde dargestellt.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, 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.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

7. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz)
Das auf den festgesetzten 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.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

Vorgärten
Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

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. Für das Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Panzergraben) vor. Es wird empfohlen, die zu überbauende Fläche auf Kampfmittel sowie den konkreten Verdacht zu überprüfen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist zur dort angrenzenden Kompensationsfläche eine Abgrenzung in Form einer Zaunanlage zu errichten.

4. Allgemeine Forderungen Landesstraßen gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW

4.1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)
a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.

Fortsetzung Hinweise:

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

4.2. In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im übrige stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle – sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

4.3. Bauliche Anlagen, welche über neue Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der Landesstraße angeschlossen werden oder bestehende Zufahrten geändert werden, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

4.4. Das Plangebiet des Bauleitplans ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

4.5. Die Entwässerung der Landesstraße ist sicherzustellen.

4.6. Bei Kreuzungen der Landesstraße durch Versorgungsleitungen ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

4.7. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

4.8. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

5. Das Gutachten "Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. EL 19/2 "Eltener Feld" der Stadt Emmerich" des Büros Stoffers Akustik Ingenieurbüro, Hürth, vom 31.03.2020 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

6. Die DIN A 109 (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.

7. Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASP Stufe I zur 3. Änderung des Bebauungsplans EL 19/2 „Eltener Feld" der Stadt Emmerich", der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 06.05.2021 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

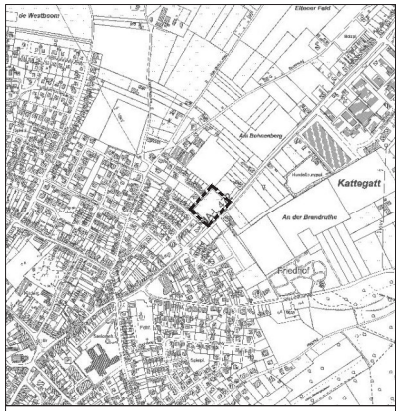
<u>Zeitliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung</u>

Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Brutzeit der festgestellten Arten beginnt in dieser Region Mitte März und endet Ende Juli/August (Mildenberger 1984). Dies gilt auch für weitere mögliche Brutvogelarten. Lediglich die Ringeltaube brütet auch im August und September noch (Mildenberger 1984). Die Baufeldvorbereitungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Falls eine Baumfällung im August/September erfolgen soll, ist zuvor zu kontrollieren, ob sich besetzte Ringeltaubennester in den Bäumen befinden. Falls dies zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

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.

.



Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan EL 19/2
- Eltener Feld -
3. Änderung

Gemarkung Elten, Flur 19

Bearbeitet:	Hardt/Bertram/Emken	Stand:	01/2022

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