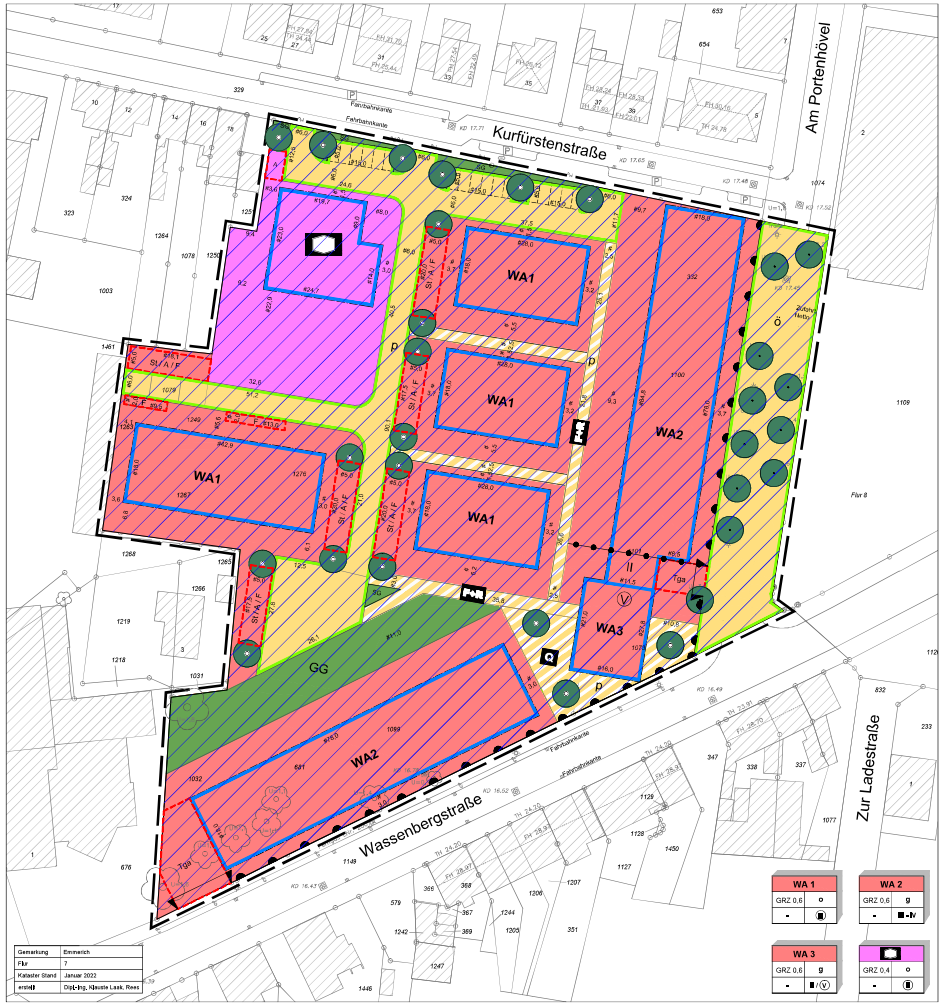
Stadt Emmerich am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 7/8 "Wassenbergstraße"

Vorentwurf



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)

0,6 — Grundflächenzahl — als Höchstmaß

z.B. (III) — Zahl der Vollgeschosse — zwingend

z.B. II-IV — Zahl der Vollgeschosse — als Mindest- und Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichungen

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

Straßenverkehrsflächen

ö — öffentlich

p — privat

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:

F+R — Fuß- und Radweg

Q — Quartiersplatz

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Zweckbestimmung:

SG — Straßenbegleitgrün

GG — Gemeinschaftsgrünfläche

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

Erhalt: Baum

Anpflanzung: Baum (s. textliche Festsetzung 3.1)

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

A — Abfallbehälter

F — Fahrradabstellfläche

Tga — Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

277 — Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Baum (Bestand)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (ab HQ500)
außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG.
aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie
Hochwassergefahrenkarte Rhein

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 sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle , soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und

b) ausnahmsweise zulässig
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

c) nicht zulässig
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 und auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Baumpflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten 19 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, 3xv, m, Db., Stammumfang 16 – 18 cm
Der genaue Standort der Bäume ist vor Ort festzulegen.

3.2 Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm als Gras-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden (ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien).

3.2 Begrünung der Vorgärten und sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Wohngärten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Vorgärten und sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen im Vorgarten sind für Zufahrten, Müllstandplätze und Spritzschutz zulässig. Kies- Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)
4.1 Einfriedungen
Im gesamten Plangebiet dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden.
Für geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (Holzstaketenzäune, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes und Natursteinmauern) gilt, dass diese nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig sind.
Im Bereich des übrigen Grundstücks sind nur Schnitthecken als Einfriedungen zulässig.
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie an den Grenzen zwischen Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.
In den Haus- und Wohngärten dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,80 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

4.2 Abfallbehälter
Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch standortgerechte Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein (Untere Denkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamt der Stadt Emmerich am Rhein unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Im Hinblick auf den Abbruch der Bestandsgebäude und die Eingriffe in den Boden ist gemäß Bodengutachten (Dr. Strotmann Umweltberatung GmbH: Orientierende Untersuchung zur Prüfung des Verdachts hinsichtlich Altlasten mit abfalltechnischer Vorbewertung, Krefeld, 26.10.2022) folgendes zu beachten:

- Die Durchführung der Erdarbeiten sollte unter fachgutachterlicher Überwachung und Begleitung durchgeführt werden. Die fachgutachterlich überwachten Tiefbau- und Aushubarbeiten sollten in einem Gutachten dokumentiert werden. Die Dokumentation der fachgutachterlich überwachten Tiefbau- und Aushubarbeiten sollte die abfalltechnische sowie die bodenschutzrechtliche Sicht darstellen.
- sofern bei den Erdaushubarbeiten visuell und/oder geruchlich auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, sollte der begleitende Fachgutachter informiert und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden.
- die verschiedenen Aushubmaterialien sollten gemäß der zum Zeitpunkt der Aushubarbeiten vorliegenden aktuellen Deklarationsanalysen separiert und entsprechend verwertet bzw. entsorgt werden.
- humoser Oberboden ohne mineralische Fremdbeimengungen sollte von den übrigen Aushubmaterialien separiert aufgenommen werden.
- im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme wird empfohlen, die mit Sulfat und Chlorid verunreinigten Auffüllungen im Hofbereich sowie die Auffüllungen im Bereich der südlichen Halle der Wassenbergstraße 9 neu abfalltechnisch zu bewerten. Hierzu sollten Baggerschürfe zur erneuten Bodenprobenahme und abfallrechtlichen Untersuchung angelegt werden.
- bei teerhaltigen Produkten ist in Bezug auf den Arbeitsschutz die TRGS 551 "Teer und andere Pyrolyseprodukte aus organischem Material" zu beachten. Gefahrstoffhaltige Materialien sind durch den Einsatz geeigneter Techniken rückstandsfrei, staubarm und weitgehend emissionsfrei zu demontieren und zu separieren.
- der Wirkungspfad Boden-Mensch für die geplante Nutzung ist in Abhängigkeit von einer konkreten Planung, vorzugsweise nach Rückbau der aufstehenden Gebäude, zu bewerten. Zukünftig geplante nicht versiegelte Außenflächen (z.B. Wohngärten) sollten mit einem geeigneten Bodenmaterial, das laborchemisch den nutzungsbezogenen Prüfwerten der BBodSchV entspricht, in einer Stärke von mindestens 0,35 m vorhanden sein. Das aufzutragende Bodenmaterial sollte nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten und weitestgehend frei von mineralischen Fremdbeimengungen sein.
- sollten Aushubmaterialien aus der Baumaßnahme oder extern angelieferte Ersatz- bzw. Recyclingbaustoffe vor Ort eingebaut werden, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Einbau von Aushub- oder Fremdmaterialien sollte nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter erfolgen. Gegebenenfalls sind Untersuchungen der geotechnischen Eignung des einzubauenden Aushub- oder Fremdmaterials erforderlich.
- für den Rückbau der aufstehenden Gebäude wird wir die Ausarbeitung eines Schadstoffkataasters empfohlen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

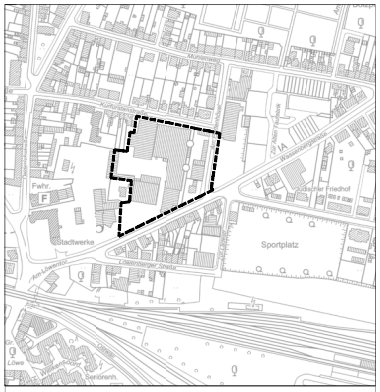
1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) Verordnung über die baulliche 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



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt.
Mit Stand vom ....., stimmen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke mit dem Katasternachweis überein und der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit.

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

Emmerich am Rhein,

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ....., gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom ..... erfolgte am .....

Emmerich am Rhein,

Peter Hinze — Ratsmitglied
Bürgermeister

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes ..... zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Emmerich am Rhein,

Peter Hinze — Ratsmitglied
Bürgermeister

Im Rahmen der Offenlage hat der Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschl. öffentlich ausgelegen.

Emmerich am Rhein,

Peter Hinze
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes ..... mit der Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ..... wird hiermit ausgefertigt.

Emmerich am Rhein,

Peter Hinze — Ratsmitglied
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ..... vom ..... mit Hinweis auf die Einsichtnahmemöglichkeit des Bebauungsplanes für jedermann am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan ..... in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Peter Hinze
Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein vom ..... übereinstimmt.

Emmerich am Rhein,

Peter Hinze — Ratsmitglied
Bürgermeister

Stadt Emmerich am Rhein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan E 7/8
"Wassenbergstraße"
Vorentwurf

Bearbeitet:	Hardt/Bertram/Chawla	Stand:	09/2023

M 1:500

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 15
Gewerbepark Rees
D - 46563 Kevelaer
T - +49 (0)2832 / 97 25 29
F - +49 (0)2832 / 97 29 30
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de