

# Stadt Emmerich am Rhein

# Bebauungsplan EL 16/1 - Klosterstraße - 1. Änderung

# Entwurf



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: Nahversorgung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH max. Firsthöhe über NNH als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Ein- und Ausfahrbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 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  
 Flächen für Stellplätze
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Lärmschutzwand: Höhe siehe Plan
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 vermutetes Bodendenkmal VDB 0015 – Ortskern Niederelten  
 Risikogebiet (HG500) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG

## Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO  
 Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit maximal 1.005 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß nachfolgender Emmericher Sortimentsliste anbieten:
- Schnitt-(Blumen)
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren (ohne Getränke)
  - Getränke
  - Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
  - Pharmazeutische Artikel (Apoptheke)
  - Zeitungen, Zeitschriften
- Zentrenrelevante Sortimente gemäß nachfolgender Emmericher Sortimentsliste sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Augenoptik
  - Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
  - Briefmarken und Münzen
  - Bücher
  - Elektroküengeräte
  - Elektrogeräte
  - Fahrräder und Zubehör
  - Glas/Porzellen/Keramik
  - Haus-/Bett-/Tischwäsche
  - Hausrat-/Haushaltswaren
  - Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
  - Kinderwagen
  - Kurzwaren, Schneiderebedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - Medizinische und orthopädische Geräte
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
  - Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastierbedarf
  - Schuhe, Lederwaren
  - Spielwaren
  - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten, ohne Reitsportartikel)
  - Teppiche
  - Uhren, Schmuck
  - Waffen/Jagdbedarf/Angeln
  - Wohnrichtungbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- \* Die Emmericher Sortimentsliste bezieht sich auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein, Stadt+Handel, Dortmund, 27.11.2017
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)  
 Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden.  
 2.2 Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 18 BauNVO)  
 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNNH).
3. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht bereits begrünt sind, zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).  
 Die technischen Anlagen sind im Einklang mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten.
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Die auf der Grenze zum Grundstück Klosterstraße 24 bestehende 3 m hohe Schall- und Sichtschutzwand sowie die auf der Grenze zum Grundstück Klosterstraße 16/18 bestehende 2 m hohe Schall- und Sichtschutzwand sind zu erhalten und bei Abgang gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf in schallabsorbierender Weise erneut zu errichten. Die Schall- und Sichtschutzwände müssen lückenlos ausgeführt werden, ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> und ein bewertetes Bauschallmaß von mindestens 25 dB aufweisen.
5. 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)  
**Dachbegrünung**  
 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden sind bei Neubauten mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.  
 Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm 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, für Photovoltaikmodule oder für Dachfenster genutzt werden.  
 Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

- V2: Vorgaben zur Entfernung von Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**  
 Die Entfernung der Dacheindeckung oder der Fassadenverkleidung ist per Hand durchzuführen, um potenziell dort sich aufhaltenden Fledermäusen die eigenständige Flucht zu ermöglichen.
4. Das Gutachten "Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/1 „Klosterstraße“ in 46446 Emmerich am Rhein-Elten" des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus, vom 15. Juni 2023 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
5. Eine Teilfläche im Norden des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ 500). Die Lage ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Ermittlung der Hochwassergefahr für bauliche Nutzungen im Plangebiet ergibt sich aus der Begründung.

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



## Verfahrensvermerke

<p>Diese Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt.                  Mit Stand vom ..... stimmen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke mit dem Katasternachweis überein und der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit.</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans EL 16/1 - Klosterstraße - 1. Änderung, mit der Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan EL 16/1 - Klosterstraße - 1. Änderung, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Peter Hinze Ratsmitglied                  Bürgermeister</p>
<p>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 Bebauungsplans EL 16/1 - Klosterstraße, 1. Änderung, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom ..... erfolgte am .....</p> <p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Peter Hinze Ratsmitglied                  Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans EL 16/1 - Klosterstraße - 1. Änderung, vom ..... mit Hinweis auf die Einschnahmemöglichkeit 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 EL 16/1 - Klosterstraße, 1. Änderung, in Kraft.</p> <p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Peter Hinze Ratsmitglied                  Bürgermeister</p>
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmt am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans EL 16/1 - Klosterstraße, 1. Änderung, zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Peter Hinze Ratsmitglied                  Bürgermeister</p>	<p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Peter Hinze Ratsmitglied                  Bürgermeister</p>
<p>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 ausgelegt.</p> <p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Peter Hinze Ratsmitglied                  Bürgermeister</p>	<p>Emmerich am Rhein,</p> <p>Peter Hinze Ratsmitglied                  Bürgermeister</p>

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage ü. NNH (Bestand)
- Baum (Bestand)

## Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

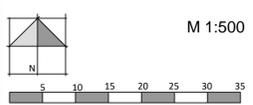
1. Werbeanlagen
- 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.
- 1.3 Als Ausnahme davon ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) außerhalb der Baugrenzen im Zufahrtbereich zur Stellplatzanlage zulässig. Diese darf eine Höhe von 6,0 m sowie eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.
- 1.4 Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.  
 Bei Leuchtreklame ist nur eine weiße Hinterleuchtung zulässig.

## 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. Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkontaminationen im besagten Bereich. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich empfohlen. 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. Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur 1. Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 „Klosterstraße“ (Umbau und Erweiterung des Netto-Marktes Klosterstraße 20, Emmerich am Rhein) der Seeling + Kappert GBR, Weeze, Juni 2023 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:  
**V1: zeitliche Einschränkung bei Baumschnittarbeiten**  
 Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Baumschnittarbeiten außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch eine Fachperson eine erneute Kontrolle des Plangebietes auf Brutvögel durchzuführen, um die Zerstörung von Nestern oder die Tötung von Jungvögeln auszuschließen.



**Stadt Emmerich am Rhein**  
**Bebauungsplan EL 16/1**  
 - Klosterstraße -  
 1. Änderung  
 Gemarkung Elten, Flur 16

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	01/2024
 <p>M 1:500</p>		 <p>StadtUmbau GmbH              Basillikastraße 30              47623 Kveveloger              T: +49 (0)2832 / 97 29 29              F: +49 (0)2832 / 97 29 00              info@stadtumbau-gmbh.de              www.stadtumbau-gmbh.de</p>	