

Stadt Emmerich am Rhein



4. vereinfachte Änderung Bebauungsplan E 33/ 1 -Kaserne-

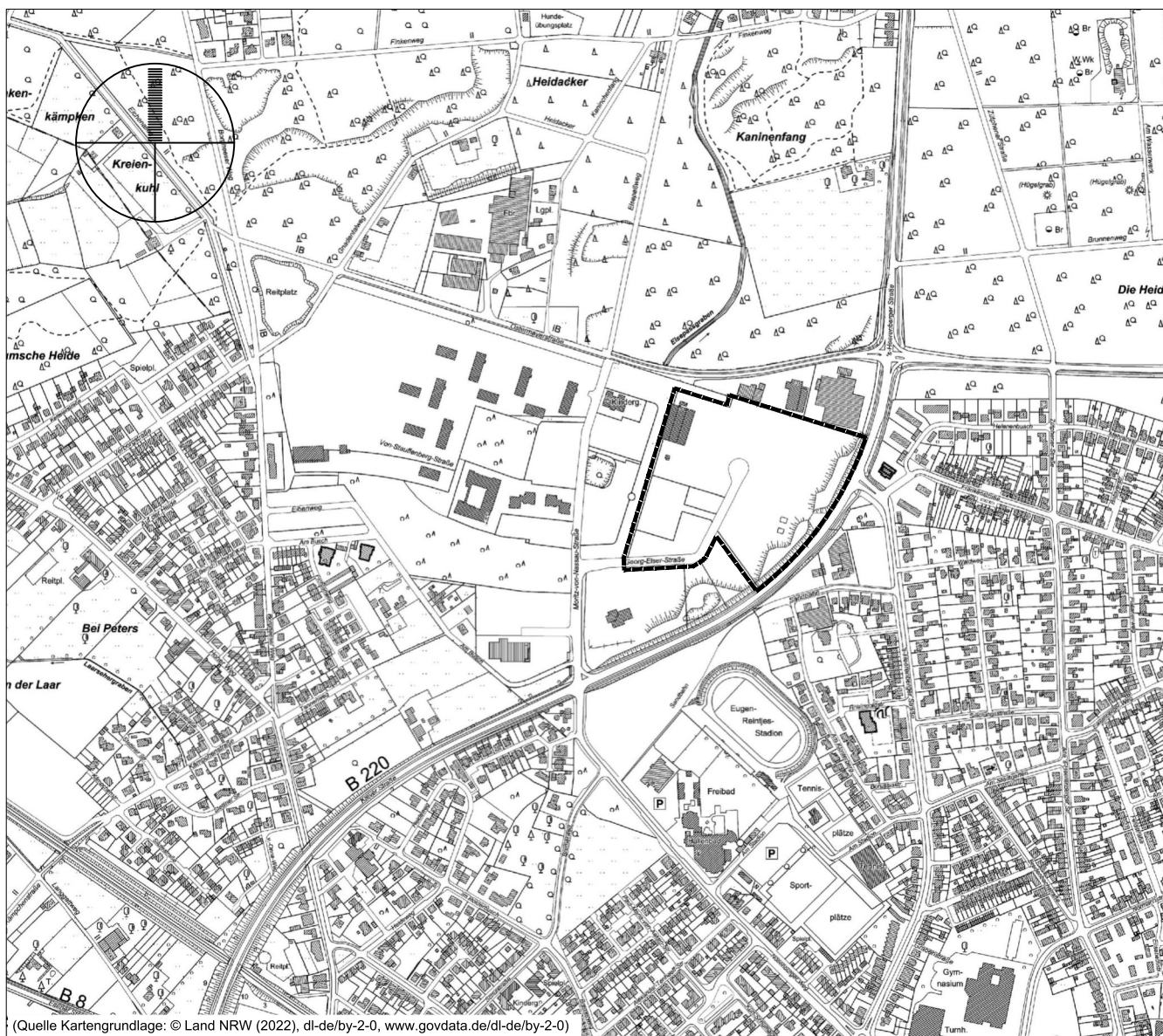
gem. § 13 BauGB

Entwurf

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind
die Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B)
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



(Quelle Kartengrundlage: © Land NRW (2022), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Übersichtsplan

M 1:10.000



0.9

stadtplanung

Olaf Schramme

Opferstraße 9, 32423 Minden

Teil: 0571 972695-96

Mail: schramme@o-neun.de

Planverfasser:

Stadt Emmerich

4. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes Nr. E 33/1

"Kaserne"

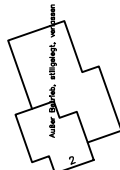
Teil A Planzeichnung

Entwurf

M 1: 2.000 (Format A4)

Stand: 18.01.2024

(Kartengrundlage: © Land NRW (2021) -Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

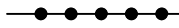


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)



Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO)
Emissionskontingente

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

1,2

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

10

max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

III

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

a

abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)



Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu 2 m und bis max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.

FH
max.

max. Firsthöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

BP

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN (gem. § 18 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

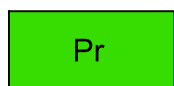


Öffentliche Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünordnerische Festsetzungen



Private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

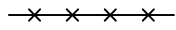
L_{EK} [dB(A)/m²] zulässiges Emissionskontingent gem. DIN 45691 zur Tages- bzw. Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr)



Richtungsvektoren für Zusatzkontingente



Referenzpunkt für Richtungsvektoren



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

III. - VI.

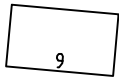
Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

6. Sonstige Planzeichen

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter



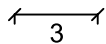
räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
(gem. § 9 (7) BauGB)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

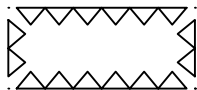


Grenze der Gemarkung



Grenze der Flur

7. Nachrichtliche Darstellungen



Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den festgesetzten Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 2 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Für die zum Anpflanzen innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| • Amberbaum | Liquidambar styraciflua |
| • Zierapfel | Malus tschonoskii / Malus 'Evereste' |
| • Feldahorn | Acer campestre |
| • Baumhasel | Corylus colurna |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Säulenahorn | Acer platanoides 'Columnare' |

(2) Innerhalb der privaten Grünflächen sind 17 Kiefern (Pinus sylvestris) anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

§ 3 Immissionsschutz

(1) Für die in den dargestellten "Richtungsvektoren für Zusatzkontingente" (A-S) liegende Immissionsorte darf ausgehend vom Referenzpunkt der Richtungsvektoren mit dem Koordinatenursprung rechts= 2516348 hoch= 5746027 (GK-System) in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, \text{zus}}$ ersetzt werden.

Sektor	Sektorwinkel, Norden = 0° / 360°		EK, zus, Tag	EK, zus, Nacht
	Anfang	Ende		
A	55	90	0	0
B	90	120	4	4
C	120	170	1	1
D	170	220	2	2
E	220	255	0	0
F	255	266.3	3	3
G	266.3	270	8	8
H	270	272	3	3
I	272	278	1	1
J	278	280	12	12
K	280	286	7	7
L	286	290	13	13
M	290	308	7	7
N	308	315	11	11
O	315	330	4	4
P	330	340	3	3
Q	340	4	8	8
R	4	35	11	11
S	35	55	5	5

(2) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Straßenverkehrslärm belastet. Bei der Errichtung von Wohn- und Bürogebäuden sind die Ziffern 5.2 bis 5.4 in Verbindung mit den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989" unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise).

Auszug DIN 4109, Maßgebliche Schalldämmwerte für Außenbauteile			
Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderl. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76-80 dB(A)	50 dB	45 dB

Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985.

Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228 / 9834 - 0, Fax: 0228 / 9834 - 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

DIN-Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die DIN 45691 "Emissionskontingentierung" können zusammen mit dem Bebauungsplan und den zu Grunde liegenden Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich - Peutz Consult, 27.05.2015 und Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 „Kaserne“ in Emmerich - Peutz Consult, 13.05.2022) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

Artenschutz / Bauzeitenbeschränkungen

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" sind detaillierte Bauzeitenregelungen insbesondere zum Abriss bestehender Gebäude und Anlagen sowie dem Fällen von Bäumen getroffen worden, um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und Anlagen und im Rahmen Erschließungsarbeiten / Baufeldfreimachung sind diese Bauzeitenregelungen zu beachten.

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, der bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Änderungsbereich bei einem Hochwasser HQExtrem im überschwemmten Gebiet (§ 73 (1) S. 1 WHG).

Sichtfelder

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete sind auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die jeweiligen Grundstückszufahrten Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehindernde Einfriedungen, Werbeanlagen, etc. zu vermeiden, um ein sicheres Ein- und Ausfahren von und zu den Gewerbegrundstücken zu ermöglichen.

Die Sichtfelder der RAST 06, Kap. 6.3.9.3 können hierfür herangezogen werden.

Werbeanlagen

Innerhalb der dargestellten Anbauverbotszone (Parallel zur Klever Straße / B 220) ist gem. § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) die Errichtung von Werbeanlagen verboten. Ausnahmen bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßen NRW) gem. § 9 (6) FStrG.