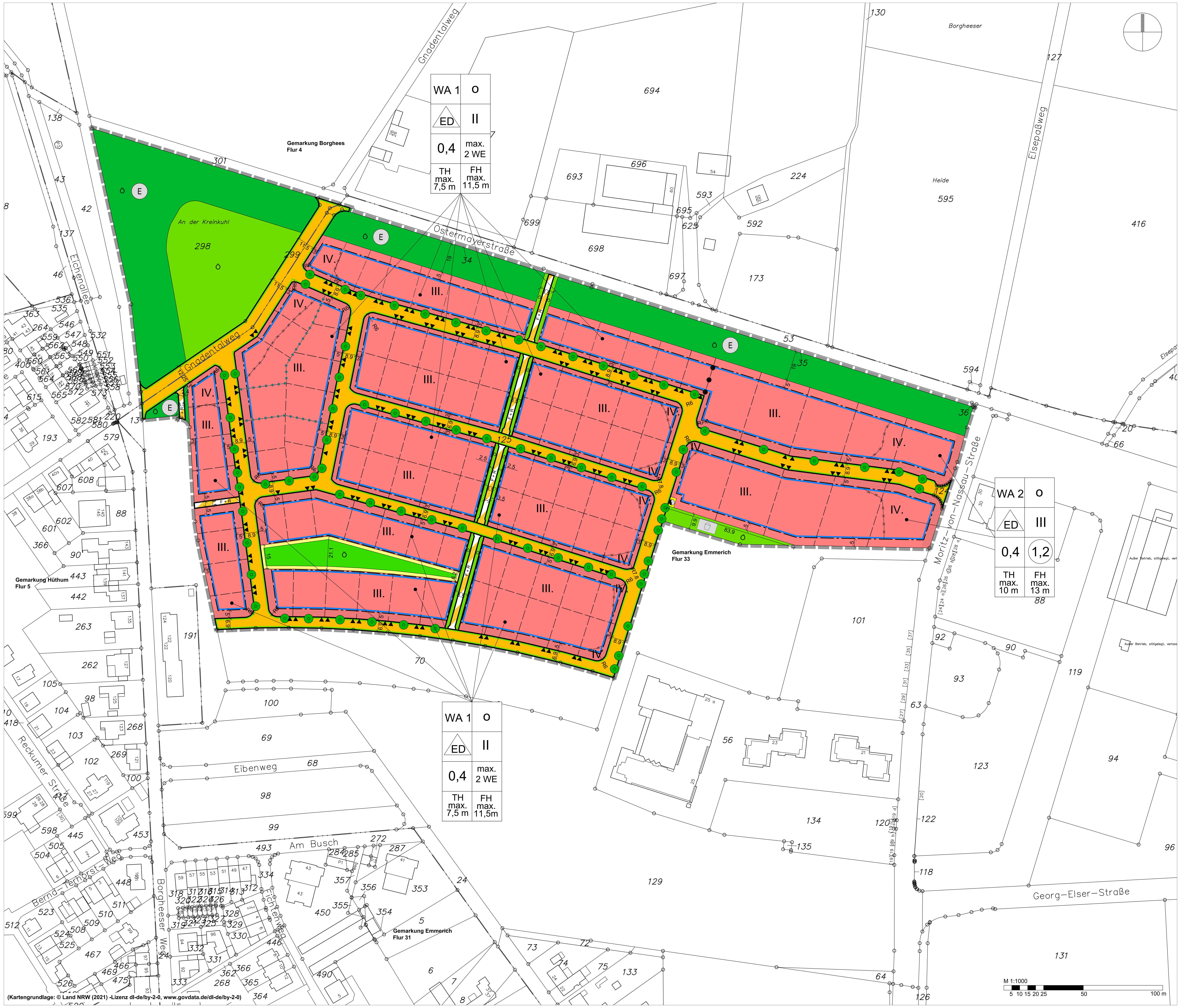
Anlage 2 zu Vorlage 05-17 0758/2022

TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO)
- **Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)** (gem. §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- 0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- (1,2) — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- II — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (1, 2) BauNVO)
- ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)
- max. 2 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- **Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- TH max. — **max. Traufhöhe** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- FH max. — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 16.65 — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m Normalhöhennull m NHN** (gem. § 18 BauNVO) siehe Teil A 2- Beiplan
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkte** (gem. § 18 BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 (5) BauNVO)

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

- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsfläche**
- F + R — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg**
- ▼ **Grundstückszufahrten**

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Ö — **Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Ö E — **Flächen für Wald mit Zweckbestimmung "Erholungswald"** (gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB)
- Ö — **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- **Bindung zum Anpflanzen von Bäumen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

- Ö — **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Ö= öffentlich)** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- **Ortsnetzstation zur Elektrizitätsversorgung** (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

7. Immissionsschutz

- **Abgrenzung der Lärmpegelbereiche**
- III. - IV. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1, ungünstigstes Geschoss**

8. Sonstige Planzeichen

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter

- **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- 9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- 3 — **Bemaßung in Meter**
- **Grenze der Gemarkung**
- **Grenze der Flur**

9. Nachrichtliche Darstellungen

- **vorgeschlagene Grundstücksgrenze,** ohne Festsetzungscharakter

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin sind zulässig:
- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

ist nicht zulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

§ 2 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) 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.

§ 3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
(1) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung Teil A 2 (Beiplan) festgesetzten Höhenpunkte in m NHN maßgebend. Die mittlere Höhe des maßgeblichen Bezugspunktes auf dem Baugrundstück ist durch lineare Interpolation zwischen den nächstgelegenen Höhenpunkten zuzüglich eines Zuschlages von 10 cm zu ermitteln.
Bei grenzständigen baulichen Anlagen (Garagen, Carports, Nebenanlagen) ist für die Ermittlung des Bezugspunktes nur die Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze, an die gebaut werden soll, zu berücksichtigen. Die Höhe des maßgeblichen Bezugspunktes ist hier durch lineare Interpolation zwischen den beiden Grenzpunkten der jeweiligen Grenze zuzüglich eines Zuschlages von 10 cm zu ermitteln.

(2) Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen wird als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Staffelgeschosses definiert.

(3) Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

§ 4 Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen, Vorgärten
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen (Vorgartenbereiche) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

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

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

Die genaue räumliche Anordnung der Bäume ist im Rahmen der Ausbauplanung festzulegen. Bei Abgang ist Ersatz zu Pflanzen. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone und eine Muldenversickerung zur Versickerung zu bringen. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu beantragen.

§ 7 Immissionsschutz
Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:
Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E33/1 "Kaserne".

§ 2 Vorgärten und Einfriedungen
(1) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.
(2) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 3 Erforderliche Stellplätze
(1) Innerhalb des WA 1-Gebietes sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Davon kann 1 Stellplatz auch vor der Garage oder Carport nachgewiesen werden.
(2) Innerhalb des WA 2-Gebietes ist mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen.

Hinweise

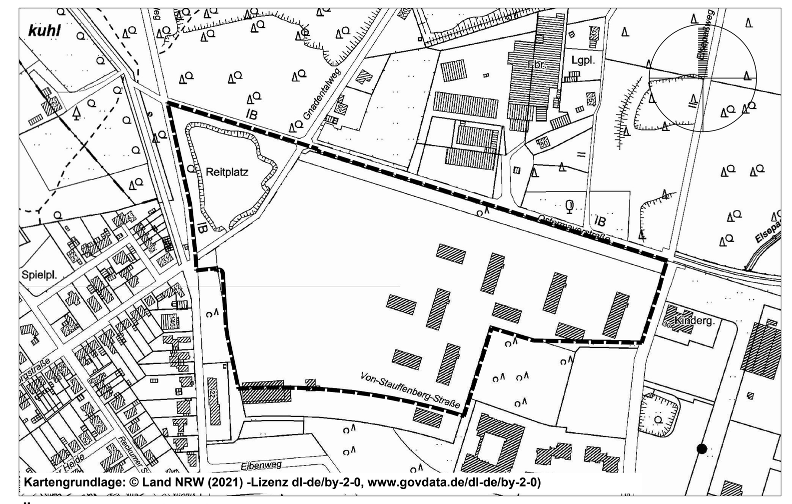
Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch“ vom 09. Dezember 1985 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenenbusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserwerksbetreiber) -Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenenbusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. 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 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, Endenicher Str. 33, 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.

Artenschutz / Bauzeitenbeschränkungen
In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" vom 09.12.2015 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.

DIN-Normen
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der zu Grunde liegenden "Schalltechnische Untersuchung zur 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 33/1 "Kaserne" in Emmerich (Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Dortmund, Druckdatum 12.01.2021, Bericht Nr. F 7395-1) bei der Stadt Emmerich am Rhein, Fachbereich Stadtentwicklung, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.



Übersichtsplan (ABK) M 1: 5.000

Stadt Emmerich am Rhein

3. Änderung
Bebauungsplan Nr. E 33/ 1 "Kaserne"

-Entwurf-

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

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A und A 2 (Beiplan)) mit Planzeichenerläuterung und die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

stadtplanung olaf schramme

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nach dem Katasternachweis (Stand 07.04.2021) richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Emmerich am Rhein, den __.__.____
(Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur)

Der Bebauungsplan wurde erstellt von:
stadtplanung olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
Minden, den __.__.____
O. Schramme

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 - Kaserne - gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss vom __.__.____ wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Emmerich am Rhein, den __.__.____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am __.__.____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 "Kaserne" zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.
Emmerich am Rhein, den __.__.____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.
Emmerich am Rhein, den __.__.____
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 - Kaserne - mit der Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Emmerich am Rhein, den __.__.____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 - Kaserne - mit Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme des Entwurfes am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde auch auf die Vorschriften der § 44 (3) Sätze 1 und 2 und (4) sowie § 215 (1) BauGB hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/1 - Kaserne - in Kraft.
Emmerich am Rhein, den __.__.____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein vom __.__.____ übereinstimmt.
Emmerich am Rhein, __.__.____
(Bürgermeister)

Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021.