

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 4 festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die Mischgebiete festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 wird für die Mischgebiete festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste“ (s. u.) unzulässig sind.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels in Emmerich am Rhein:

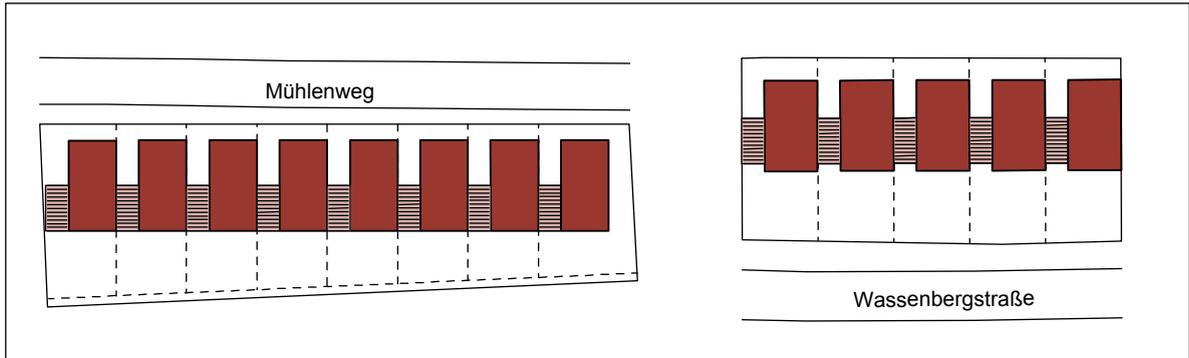
Antiquitäten	Babyartikel	Bastelbedarf
Bekleidung	Bettwaren / Heimtextilien	Blumen / Zimmerpflanzen
Bücher	Papier- / Bürobedarf und Schreibwaren (PBS),	Drogerieartikel
Einrichtungsartikel	Eisenwaren / Hausratartikel	Elektrokleingeräte
Fotoartikel	Geschenkartikel	Glas- / Porzellan- / Keramikartikel (GPK),
Handarbeitswaren / Strickwaren	Hörgeräte	Kosmetische Artikel
Kunstgewerbe / Antiquitäten	Lederwaren	Leuchten / Elektroartikel
Modelleisenbahnen	Musikalien	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke),
Optische Artikel	Pelze	Pharmazeutische Artikel
Radio / TV / Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger)	Raumausstattungsartikel	Reform- / Naturwaren
Sanitätsartikel	Schuhe	Spielwaren
Spiegel	Sportartikel / Sportbekleidung	Tabakwaren
handgefertigte Teppiche	Telefone / Telefonzubehör	Tiere / zoologischer Bedarf / Tierfutter
Uhren- und Schmuckwaren	Versandhausartikel	Wäsche / Miederwaren / Badeartikel
Zeitschriften		

- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet MI 3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste“ i. V. m. Punkt 2.8 RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008, also den Warenbereichen „Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)“ und „Drogerieartikel“ ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet MI 1 auf den Flurstücken 1, 4, 988 und 1004, Flur 8, Gemarkung Emmerich Änderungen, Erneuerung und Nutzungsänderungen des vorhandenen, zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes und der ausgeübten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von den Betrieben und Betriebsgebäuden ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossen bleiben.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausnahmsweise auch eine abweichende Bauweise zugelassen werden kann, wenn diese im gesamten Baugebiet errichtet wird. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude gegenüber einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden (s. Systemskizze).



Systemskizze

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Oberkante Gebäude (OK) in den Baugebieten MI 1, MI 3, WA 2, WA 3 und WA 4 auf maximal 10,00 m über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Oberkante Gebäude (OK) in dem Baugebiet WA 1 auf maximal 13,50 m über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Oberkante Gebäude (OK) in dem Baugebiet MI 2 auf mindestens 10,00 m und maximal 13,50 m über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (z. B. Kamine und Antennen) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.3 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 wird festgesetzt, dass die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 4 und in den Mischgebieten MI 1 - 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Bereichen zulässig sind.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet MI 2 Stellplätze nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig sind.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 4 je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 je Gebäude maximal sechs Wohnungen zulässig sind.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
		Aufenthalts- räume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
II	56 bis 60	40	40
III	61 bis 65	45	40
IV	66 bis 70	50	45

- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den dem Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren sind.
Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) in den der Bahnstrecke nicht abgewandten Fassaden sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes (R'w.res) zu berücksichtigen.
- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet MI 2 schutzbedürftige Räume nach der Definition der DIN 4109 so anzuordnen sind, dass deren Fenster im Bereich der vom Lärm der Gewerbeanlagen abgewandten Fassade liegen.
Schutzbedürftige Räume können an der den Gewerbeanlagen zugewandten Fassade ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als feststehende Fensterkonstruktionen oder mit ähnlichen technischen Maßnahmen so ausgebildet sind, dass zu den Gewerbeanlagen keine Immissionspunkte im Sinne der TA-Lärm entstehen.
- 5.4 Von den vorgenannten Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderung an den Schallschutz resultieren.

6 BAUMPFLANZUNGEN

- 6.1 An den entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Baumstandorten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB jeweils ein schmal- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß der untenstehenden Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Standorte sind geringfügig verschiebbar (bis max. 3,00 m).

Pflanzenliste:

Bäume I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Olmsted'
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'
Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Hainbuche	Carpinus betulus
Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feld-Ulme	Ulmus minor

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen besitzen:

Bäume I. Ordnung: Hochstämme, 3xv, 20-25 cm Stammumfang, mit Ballen

Bäume II. Ordnung: Hochstämme, 3xv, 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen

HINWEISE

1 GUTACHTEN

Schallgutachten

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 03.08.2010 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Energiekonzept

Das Energiekonzept der GERTEC Ingenieurgesellschaft, Essen, von Oktober 2010 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Hydrogeologisches Gutachten

Das Hydrogeologische Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Müller und Partner, Krefeld, vom 25.08.2010 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Orientierende Untersuchung

Die orientierende Untersuchung des Geotechnischen Büros Dr. Müller und Partner, Krefeld, vom 25.08.2010 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2 BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein und dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

3 ATTLASTEN

Überprüfung der Fläche auf bisher nicht festgestellte schädliche Bodenveränderungen

Nach Entfernung der Bodenversiegelung sind durch einen alllastenerfahrenen Bodengutachter mindestens alle durch die historische Recherche als belastungsverdächtig identifizierten Bereiche optisch und geruchlich und durch Anlegen von Schürfen zu begutachten, um durch die Voruntersuchungen möglicherweise nicht erfasste schädliche Bodenveränderungen zu identifizieren und einzugrenzen. Bei einem Verdacht auf Bodenverunreinigungen sind Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die Begutachtung ist durch einen Bericht, der die Befunde und die untersuchten Bereiche mindestens textlich, in einem Plan und einer Fotodokumentation darstellt, zu dokumentieren. Sofern sich in diesem Zusammenhang der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ergibt, ist im Hinblick auf die geplante Nutzung eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen oder die Verunreinigung prophylaktisch auszuheben. Die abschließende Bewertung der Befunde ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Abfallrechtliche Einstufung aller umzulagernden Böden

Vor einer Umlagerung von Böden innerhalb des Plangebietes oder einem Abtransport dieser Böden zu einer externen Verwertung oder Beseitigung ist die Qualität durch eine repräsentative Mischprobe je Charge, die, je nach Materialhomogenität max. 500 - 1000 cbm groß sein darf, zu belegen und die Verwertung bzw. Beseitigung dementsprechend durchzuführen. Die Beprobung und Mischprobenzusammenstellung muss durch ein dafür qualifiziertes Bodengutachterbüro oder ein Labor mit Zulassung nach § 25 Landesabfallgesetz NRW durchgeführt werden.

Material für Geländeauffüllungen und zur Herstellung technischer Bauwerke

Boden, der zum Zweck der Geländeauffüllung in das B-Plan-Gebiet transportiert wird, muss die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Richtlinie Boden in der zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Fassung einhalten, bzw. in der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten. Die Herkunft und die Qualität aller eingebauten Materialien sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve vor Einbaubeginn anzuzeigen und zu belegen.

Die Verfüllung von anderem als dem o.g. Material, z.B. zur Herstellung einer Tragschicht in Verbindung mit einem technischen Bauwerk, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abschließende Feststellung der Eignung

Bei allen derzeit versiegelten Flächen, die entsiegelt werden, ist eine Beprobung durch einen alltagenerfahrenen Bodengutachter gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen. Dabei ist nachzuweisen, dass bei Böden, die nicht wieder dauerhaft durch Beton, Pflaster oder Asphalt vollständig versiegelt werden

- im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch die Eignung für den planungsrechtlich zulässigen Zweck gegeben ist, soweit die Flächen nicht bis zum Zeitpunkt des Verkaufs an Dritte mit mindestens 0,6 m Boden, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nachweislich einhält, bedeckt sind
- im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung des Grundwassers eintritt.

Die abschließende Bewertung der Befunde ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einvernehmlich abzustimmen.

4 EINLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Es ist untersagt, das Oberflächenwasser der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten, Vorplätze usw. den öffentlichen Flächen zuzuleiten.

5 KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Auffindung evtl. Bombenblindgänger durchgeführt. Danach ist mit Funden von Kampfmittelresten zu rechnen.

Erdarbeiten sind im Plangebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdmaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist das Ordnungsamt der Stadt Emmerich am Rhein, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag. In diesem werden unter anderem Regelungen zu folgenden Themenbereichen getroffen:

- gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen,
- Umgang mit Altlasten,
- Umsetzung des Energiekonzeptes,
- Sicherstellung Lärmschutz vor Gewerbelärm.

7 GESTALTUNGSSATZUNG

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist eine Gestaltungssatzung nach BauO NRW.