

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass für die Befestigung der Grundstückszufahrten, Stellplätze und dergleichen Materialien zu verwenden sind, die eine Durchlässigkeit für das Oberflächenwasser gewährleisten (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.).
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes 15 Hochstämmige und standortgerechte Bäume (3 x verpflanzt, 18/20) anzupflanzen und zu erhalten sind.
- (3) Das auf den Dachflächen sowie den befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Versickerungsanlagen auf den Grundstücken bzw. über Gemeinschaftsanlagen dem Grundwasser zuzuführen.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass auf der im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine 3-reihige Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Abstimmung mit der Stadt Emmerich durchzuführen und dauerhaft zu erhalten ist.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung neben den Anpflanzungen auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Anzahl von 3 mittelkronigen einheimischen und standortgerechte Laubbäumen (3 x verpflanzt, 18/20) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist
- (6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine 2-reihige Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Abstimmung mit der Stadt Emmerich durchzuführen und dauerhaft zu erhalten ist.
- (7) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung neben den Anpflanzungen auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a eine Anzahl von 5 mittelkronigen einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (3x verpflanzt, 18/29) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- (8) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass das Gelände der Baugrundstücke an die Höhen der angrenzenden vorhandenen Straßen anzupassen ist.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

- (9)** Bauhöhenfestsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 9.1 Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) wird auf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
 - 9.2 Die zulässige Traufhöhe wird auf maximal 4,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) festgesetzt. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der darüber liegenden Dachhaut.
 - 9.3 Die zulässige Gebäudehöhe wird mit maximal 9,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) festgesetzt.
 - 9.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximalen Gebäudehöhen nach Nr. 9.3 durch Schornsteine und Antennenanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden können.
- (10)** Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW wird festgesetzt, dass als Dachformen nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind.
- (11)** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
- (12)** Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für den Bereich des Flurstückes Gemarkung Emmerich, Flur 7, Nr. 1329 eine Abweichung von der zwingenden II-Geschossigkeit zugelassen werden, wenn die Abweichung im Rahmen einer einheitlichen eingeschossigen Gruppenhausbaumaßnahme auf der betroffenen Fläche unter Einbeziehung des Nachbarflurstückes 1330 zustande kommt.

HINWEISE

(1) Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der im Zweiten Weltkrieg umkämpft war. Die Luftbildauswertung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liefert einen diffusen Kampfmittelverdacht innerhalb des Bebauungsplanteilbereiches der 4. Änderung, **Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstücke 1329 und 1330**. Er empfiehlt bei Erdarbeiten im Bereich der überbaubaren Flächen geophysikalische Untersuchungen auf Kampfmittelreste im Boden durch ihn durchführen zu lassen.

Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird empfohlen Sicherheitsdetektionen durchzuführen.

(2) Altlasten

In der Nachbarschaft zum Plangebiet E 7/4 befindet sich auf der Westseite der Goebelstraße der Altstandort einer ehemaligen Tierkörperverwertungsanlage (Altlastkataster AZ.: 693203-262). Nähere Erkenntnisse auf mögliche Bodenverunreinigungen aus dem früheren Betrieb dieser Anlage liegen nicht vor, jedoch können solche Verunreinigungen auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für den Fall der Durchführung von Grundwasserabsenkungen (z.B. Bauwasserhaltungen) im Plangebiet E 7/4 ist daher vorab nachzuweisen, dass durch einen solchen Eingriff in den Grundwasserhaushalt keine Gefährdungen ausgehen.