

# Bebauungsplanentwurf

## E 7/7 -Gerhard-Storm-Straße / Nordost-

### Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

#### 3. Bauhöhenfestsetzung gem § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3.1 Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (OK) von **12,0 m** bezogen auf den höchsten Punkt des Gehweges in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen jeweils vor dem betroffenen Baukörper festgesetzt.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe (OK) nach Nr. 3.1 im WA 1 ausnahmsweise bis auf das Maß der vorhandenen Gebäudehöhe des zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehenden Hauses Gerhard-Storm-Straße 56 (13,6 m über Gehweg) überschritten werden kann, wenn die Überschreitung im Zusammenhang mit einer Nachnutzung dieses Bestandsgebäudes zustande kommt.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe (OK) nach Nr. 3.1 sowie deren nach Nr. 3.2 im Rahmen des Bestandes ausnahmsweise zugelassene Überschreitung im WA1 ausnahmsweise durch Schornsteine, Antennenanlagen sowie untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden können.

3.4 Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe (TR) von **7,0 m** bezogen auf den höchsten Punkt des Gehweges in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen jeweils vor dem betroffenen Baukörper festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenhaut der Dacheindeckung.

3.5 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe (TR) nach Nr. 3.4 im WA 1 ausnahmsweise bis auf das Maß der vorhandenen Traufhöhe des zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehenden Hauses Gerhard-Storm-Straße 56 (9,1 m über Gehweg) überschritten werden kann, wenn die Überschreitung im Zusammenhang mit einer Nachnutzung dieses Bestandsgebäudes zustande kommt.

3.6 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe (TR) nach Nr. 3.4 ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden kann, wenn die Überschreitung durch die Errichtung eines im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 Bauordnung NRW nicht als Vollgeschoss geltenden Staffelgeschosses als dritte und gleichzeitig oberste Geschossebene zustande kommt und die zulässige maximale Gebäudehöhe nach Nr. 3.1 eingehalten wird.

#### 4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Bernd Driesen vom 15.04.2013 ergeben sich im Plangebiet im Einwirkungsbereich der Straßen und des Parkplatzes die Lärmpegelbereiche III - IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße R<sub>w,res</sub> nach Tab. 8 der DIN 4109\* einzuhalten haben (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich	Belastung Außenlärmpegel Tag	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Büroräume
LP	dB(A)	R'w,res dB	R'w,res dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

\* DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, November 1989 zu beziehen beim Beuth-Verlag Berlin und bei der Stadt Emmerich am Rhein im Fachbereich Stadtentwicklung einzusehen.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Für Büros u.ä. sind ab einschließlich Lärmpegelbereich IV solche Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

## Hinweise

1. Bei Entdeckung archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Emmerich am Rhein als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Bei Durchführung von Erdarbeiten könnten ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll.  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen“ des KBD durchzuführen.
3. Das Gutachten 'Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 7/7 „Gerhard-Storm-Straße/Nordost“ der Stadt Emmerich' der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 30.03.2012 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes
4. Das 'Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan E 7/7 "Gerhard-Storm-Straße / Nordost" der Stadt Emmerich am Rhein' des Ingenieurbüros Bernd Driesen, Krefeld vom 15.04.2013 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Rheines, welches ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen im Hochwasserfall (HQ 100) überflutet wäre.