

# 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 Nm. 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 11,0 m bezogen auf die mittlere Geländehöhe in der Lage des beantragten Bauvorhabens 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 ausnahmsweise durch Schornsteine, Antennenanlagen sowie untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden können.

3.3 Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe (OK) von 7,0 m bezogen auf die mittlere Geländehöhe in der Lage des beantragten Bauvorhabens festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenhaut der Dacheindeckung.

3.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe (TR) nach Nr. 3.3 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. Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf im Plangebiet eine 2 m hohe, fugendichte Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> zu errichten ist.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der höchste Punkt des Gehweges in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grenze der Flurstücke 555 und 556 in der Flur 5 der Gemarkung Emmerich.

Mit Inbetriebnahme des ersten Wohngebäudes muss die Wand vorhanden sein.

# Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Die Luftbildauswertung des Planbereiches durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat einen konkreten Verdacht auf Kampfmittelrückstände ergeben. Im Zusammenhang mit der Durchführung von Bauvorhaben soll daher eine Überprüfung der Verdachtsfläche sowie der sonstigen Flächen, auf denen eine Überbauung geplant ist, durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden. Darüber hinaus wird bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. die Durchführung zusätzlicher Sicherheitsdetektionen empfohlen.

3. Das Gutachten 'Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 4/5 „Feldstraße“ der Stadt Emmerich' der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 03.04.2012 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.