Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2 Gebäudehöhenfestsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt mit maximal 0,50 m bezogen auf den höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die zulässige Höhe baulicher Anlagen mit maximal 9,00 m bezogen auf den höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31. Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nach Festsetzung Nr. 2.2 ausnahmsweise durch Schornsteine, Antennenanlagen sowie untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden kann.

3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird festgesetzt, dass auf den im Plan mit einem Punktraster gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) zwischen den vorderen Baugrenzen und den Straßengrenzen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind.

5 Grundstückseinfriedigungen 6 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 längs der Straßengrenzen und in einem Abstand von bis zu 1,0 m hierzu keine Einfriedigungen mit einer Höhe größer 0,15 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig sind. Gleiches gilt für Gehölze und Pflanzen, die im Vorgartenbereich innerhalb des an die Straßengrenze angrenzenden Streifens von 1,0 m Breite die Höhe von 0,15 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen.

Hinweise

1 Bodendenkmäler

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2 Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 6/1 liegt innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsbereiches des Rheins, der durch den technischen Hochwasserschutz (Deiche und sonstige Hochwasserschutzanlagen) bis zum festgelegten Bemessungshochwasser vor Überschwemmungen geschützt ist.

Die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ins Internet unter www.flussgebiete.nrw.de eingestellten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten informieren über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien

HQ10 Hochwasser, das mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 10 Jahre

HQ100 Hochwasser, das mit mittlerer Wahrscheinlichkeit eintritt, im Mittel alle 100 Jahre

HQextrem Hochwasser, das statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auftritt.

3 Kampfmittelablagerungen

Der Emmericher Stadtbereich war Bombenabwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittelablagerungen im Boden befinden.

Vor Durchführung als besonders gefährdet einzustufender Erdbauarbeiten empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), eine Sicherheitsüberprüfung des Baugrundes durchzuführen. Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten
- sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen ohne konkreten Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung sollen dabei vom Eigentümer als Zustandsstörer Sondierungsbohrungen mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60 mm) zu verrohren sind, nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster eingebracht werden.

4 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.12.2014“. Sofern aufstehende Gehölze im Plangebiet im Sinne dieser Satzung als „geschützte Gehölze“ einzustufen sind, unterliegen sie dem Schutz- und Erhaltungsgebot der Baumschutzsatzung.

5 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplans H 14/5 „Heuweg“ der Stadt Emmerich am Rhein“ des Büros StadtUmBau, Kevelaer vom 16.02.2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

6 Bodenuntersuchung

Das Gutachten „Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich des Bebauungsplanes H 14/5 Heuweg in Emmerich-Hüthum“ des Büros Böcke, Dinslaken vom 17.04.2003 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.