

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiet (SO) „Kleinflächiger Einzelhandel“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet (SO) „Kleinflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes

1.1.2 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment entsprechend der Emmericher Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 qm:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| - Back- und Fleischwaren | - Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| - Drogeriewaren | - Pharmazeutika / Reformwaren |
| - Getränke | - Schnittblumen |
| - Nahrungs- und Genussmittel | - Zeitungen / Zeitschriften |

Der Anteil der gem. „Emmericher Sortimentsliste“ zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

- | | |
|---|--|
| - Angler und Jagdbedarf | - Kinderwagen |
| - Bekleidung | - Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen |
| - Bettwäsche | - Künstlerartikel / Bastelzubehör |
| - Bild und Tonträger | - Lederwaren / Taschen / Koffer / |
| - Bücher | - Regenschirme |
| - Büromaschinen | - Musikinstrumente und Zubehör |
| - Computer und Zubehör | - Optik / Augenoptik |
| - Elektrokleingeräte | - Papier / Bürobedarf / Schreibwaren |
| - Fahrräder und technisches Zubehör | - Sanitätsbedarf |
| - Fotoartikel | - Schuhe |
| - Gardinen | - Spielwaren |
| - Geschenkartikel | - Sportartikel/ -geräte |
| - Glas / Porzellan / Keramik | - Sportbekleidung |
| - Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware | - Sportschuhe |
| - Stoffe / Wolle | - Sportgroßgeräte |
| - Haushaltsware | - Telekommunikation und Zubehör |
| - Heimtextilien / Dekostoffe / Haus- und | - Uhren / Schmuck |
| - Tischwäsche | - Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| - Hörgeräte | - Waffen |

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Oberkante Gebäude (OK) im Sondergebiet (SO) auf maximal 24,50 m über NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (NaW) ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 22,00 m ü. NHN zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

- 5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 5.1 In einem Abstand von 2,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der 's Heerenberger Straße sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen mit einer Höhe von mehr als 80 cm unzulässig.
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Die Oberfläche der Stellplatzflächen sind in Asphaltbauweise oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung) herzustellen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferungszone ist dreiseitig einzuhausen.
- 6.3 Entlang der südlichen und westlichen Grenze der Stellplatzanlage ist gemäß Planeintrag eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf das geplante Geländeniveau 17,55 m ü. NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.
- 7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 7.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in artgerechtem Abstand flächendeckend entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen. In den entlang der 's Heerenberger Straße festgesetzten zu bepflanzen Flächen ist die Höhe der Pflanzung auf 80 cm über Grund zu begrenzen.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- | | |
|--|--------------------|
| Sträucher 2xv (80/100): | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Bäume II. Ordnung - Hochstamm, Stammumfang 14/18 bzw. Heister (150/175): | |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- 7.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen zu ersetzen.

HINWEISE

- 1. GUTACHTEN**
Die Schalltechnische Untersuchung Bericht 3600E3/15 des Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik – Manfred Goritzka und Partner, Leipzig vom 25. März 2015 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2. VER- UND ENTSORGUNG/ VERSICKERUNG**
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird wie bisher durch die vorhandenen Netze sichergestellt. Das Plangebiet ist über die bestehenden Entsorgungsleitungen an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen.
Die Abfallentsorgung kann vorschriftsmäßig durch ein konzessioniertes Unternehmen erfolgen.
- 3. ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
- 4. 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).
- 5. BAUMSCHUTZSATZUNG**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung „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 Bäume“ einzustufen sind, unterliegen sie dem Schutz- und Erhaltungsgebot der Baumschutzsatzung.“

6. HOCHWASSERRISIKO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 30/2 liegt innerhalb eines potentiellen Überschwemmungsbereiches des Rheins, der durch den technischen Hochwasserschutz (Deiche und sonstige Hochwasserschutzanlagen) bis zum festgelegten Bemessungshochwasser vor Überschwemmungen geschützt ist. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Emmerich am Rhein für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann.

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

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

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