

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 Sortimentliste 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 Sortimentliste“ 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 mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, die der Außenwerbung dienen (NaW), 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 14/16 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.“