

# STADT EMMERICH AM RHEIN

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 24/2 -Lohmann-

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980

### Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. E24/2 -Lohmann-

### Textliche Festsetzungen (Auszug)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für alle Mischgebiete mit Ausnahme des Mischgebietes MI<sub>7</sub> festgesetzt, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

3.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die der Unterbringung von Fahrrädern oder Müllbehältern dienen.

Im Mischgebiet MI<sub>4</sub> sind außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zusätzlich zu den unter 3.4 genannten Nebenanlagen dem Nutzungszweck (Kindergarten) unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie beispielsweise Spielgeräte, zulässig.

#### **4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen – Denkmalschutz**

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Mischgebiete MI<sub>1</sub>, MI<sub>3</sub>, MI<sub>4</sub>, und MI<sub>10</sub> festgesetzt, dass eine Bebauung tiefer als 0,5 m unterhalb der Geländeoberfläche (anstehendes Gelände) aus Gründen des Denkmalschutzes (bodendenkmalwerte Substanz) unzulässig ist. Ausnahmsweise kann eine solche Bebauung auch in einer größeren Tiefe zugelassen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens gewährleistet wird, dass die erforderlichen Maßnahmen der Bodendenkmalpflege (z.B. Prospektion) in Abstimmung mit der Bodendenkmalbehörde durchgeführt werden.

#### **5. Höhenlage der Gebäude**

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone, bezogen auf die Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück, festgesetzt.

#### **6. Ausgleichsmaßnahmen**

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die Mischgebiete festgesetzt, dass zu errichtende Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind (z.B. Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster).

### **Hinweise (Auszug)**

1. Im Bebauungsplangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Wer in oder auf seinem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, ist zur unverzüglichen Anzeige gegenüber der Gemeinde oder der Bodendenkmalbehörde verpflichtet. Das entdeckte Bodendenkmal ist zunächst in unveränderten Zustand zu erhalten. Eine Missachtung dieser Bestimmungen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) stellt eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 41 Denkmalschutzgesetz NW dar.
2. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist dem Kampfmittelräumdienst Gelegenheit zu geben, die zur Überbauung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Vor Durchführung eventuell größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist ebenfalls der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
4. Von außerhalb strömt verunreinigtes Grundwasser in das Plangebiet. Insofern wird aus Gesundheitsvorsorgegründen empfohlen, im Plangebiet kein Grundwasser zu fördern und zu nutzen. Außerdem muss mit Nachteilen und Einschränkungen im Zusammenhang mit etwaigen Maßnahmen zu Grundwasserhaltungen gerechnet werden.