Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan Nr. E 18/14
- Neumarkt / Umgebung -

Textliche Festsetzungen
■ 1. März 2017

Stadt ■ Quartier

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Planungsrechtliche Festsetzungen 2
1 Art der baulichen Nutzung 2
2 Überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen 3
3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 3
4 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen 3

Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung 4

Vermerke 5

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2 Überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 23 BauNVO)

Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Fluchttreppen um bis zu 3,5 m und durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Baulinien dürfen durch Vordächer und Fluchttreppen um bis zu 0,5 m und durch Balkone um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Beschränkung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)

An der in der Planzeichnung eingetragenene Stelle (östliche Außenwand des Gebäudes Tempelstraße 10) gilt: Abweichend von § 6 Abs. 6 BauO NRW beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,35 H, mindestens jedoch 3 m.

4 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 2 BauGB)

Die Einkaufswagen auf der Parkplatzfläche sind in geschlossenen Parkboxen unterzubringen. Diese Boxen sind an den Seitenwänden sowie im rückwärtigen Bereich und Dachbereich geschlossen und nur zu einer Seite hin geöffnet. Das erforderliche Schalldämm-Maß für die Umfassungsbauteile (Polycarbonat Hohlkammerplatten) der Einkaufswagensammelboxen beträgt R'_w = 20 dB.

Einkaufswagen sind mit lärmarmen Gummirollen auszustatten.

Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz sind zu asphaltieren oder mittels einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase mit einer Fugenbreite < 3 mm auszuführen.

Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Das Plangebiet liegt in der historischen Innenstadt von Emmerich . Es ist davon auszugehen, dass sich am südlichen Rand des Plangebiets, Kirchstraße bis Alter Markt, Reste der Besiedelung von Emmerich erhalten haben. Dazu gehören Fundamente von Vorgängerbebauungen, Keller, Brunnen, Gruben, Schichten, Pflasterungen, Gräben sowie die darin enthaltenen Funde. Wer ein vermutetes Bodendenkmal beseitigt oder verändert, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen (§ 29 DSchG NW).
Im Rahmen der Planumsetzung wird eine Anordnung zur Sicherung vermuteter Bodendenkmäler verbunden mit einer Kostenübernahme des Vorhabenträgers durch die Untere Denkmalbehörde erforderlich (§ 29 DSchG NW).

In Bezug auf das Vorhandensein von Kampfmitteln konnte für das Plangebiet keine Auswertung vorgenommen werden (siehe Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes - KBD - vom 19.07.2011, Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5154008-208/11). Da für das Gebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt, empfiehlt der KBD eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Welche Überprüfungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen sind, ist mit dem KBD bei der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Sofern Kampfmittel angetroffen werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ errichtet werden.

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden deshalb auch für den Hochwasserschutz zu den satzungsmäßigen Beiträgen durch den Deichverband Bislich-Landesgrenze veranlagt.

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.

Vermerke

Hochwasser

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Es liegt gemäß aktueller Hochwassergefahren- und -risikokarten flächendeckend innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Sc. Markus Schneider

1. März 2017

EM01_Neumarkt-Umgebung_Festsetzungen_Satzung_2017-03-01a_bmr.docx