

# Anlage 2 zu Vorlage 05-161062/2017

## Bebauungsplanverfahren E 31/5 Im Polderbusch / West

### Hier: Legende, Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

TH max. Traufhöhe über NHN als Höchstmaß

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

--- Baugrenze

▒ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgarten)

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

■ Zweckbestimmung:

○ Abwasser

RV Regenwasserversickerung

## Sonstige Planzeichen

▒ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▒ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

▒ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LP III Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)

LP IV Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)

LP V Lärmpegelbereich V (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

▒ 16 Gebäude lt. Kataster

▒ 29 Gebäude lt. Kataster (zum Abriss vorgesehen)

○ Baum (Bestand)

x 16,55 Höhenlage ü. NHN

— Bestehende Flurstücksgrenze

277 Bestehende Flurstücksnummer

# Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- nicht störende Handwerksbetriebe

### Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

### Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

## 2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

## 3. Gebäudehöhenfestsetzungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für  
den Bereich WA 1 von 28,6 m über Normalhöhennull  
den Bereich WA 2 von 28,6 m über Normalhöhennull  
den Bereich WA 3 von 29,5 m über Normalhöhennull  
den Bereich WA 4 von 27,0 m über Normalhöhennull.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) festgesetzt für  
den Bereich WA 1 von 22,6 m über Normalhöhennull  
den Bereich WA 2 von 24,6 m über Normalhöhennull  
den Bereich WA 3 von 26,5 m über Normalhöhennull  
den Bereich WA 4 von 24,5 m über Normalhöhennull.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Traufhöhe ist bei Pultdächern nur auf die jeweils niedrigere Traufhöhe zu beziehen.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ein Maß von 0,5 m wird als geringfügiges Ausmaß nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten von Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß Wohnräume
III	61-65 dB(A)	38 (35) dB(A)
IV	66-70 dB(A)	43 (40) dB(A)
V	71-75 dB(A)	48 (45) dB(A)

Die Grundrisse der Gebäude innerhalb der ersten Baugrenzen südöstlich der Bundesstraße 220 sowie der ersten Baugrenzen südöstlich der neuen Erschließungsstraße (entsprechend der Lage der Lärmpegelbereiche IV und V) sind so anzuordnen, dass die Fenster, Dachgauben, etc. der schutzbedürftigen Räume- insbesondere die der Schlaf- und Kinderzimmer - auf den der Bundesstraße 220 abgewandten Seiten der Gebäude liegen.

Andernfalls sind für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen, zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum ( $A_0 = 10 \text{ m}^2$ ) nicht mehr als 30 dB(A) betragen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Bauamt, innerhalb der nachfolgend genannten Allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus:

Montag bis Mittwoch 8.30 bis 12 Uhr

Donnerstag 14 bis 18 Uhr

Freitag 8.30 bis 12 Uhr

Abweichend von den Vorschriften des § 67 Abs. 4 BauO NRW wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch für Wohngebäude mit weniger als zwei Wohnungen festgesetzt, dass vor Baubeginn ein von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle aufgestellter oder geprüfter Nachweis über den Schallschutz gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorgelegt werden muss.

#### 6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))

Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden ggf. gegen durchlässigen Boden auszutauschen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die beiden festgesetzten Flächen für Entsorgungsanlagen (RV) einzuleiten und dort zu versickern.

Hinsichtlich technischer Einzelheiten bei der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Kottowski verwiesen.

## Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzelgen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Bei Aufdeckung etwaiger Relikte des ehemaligen Gebäudes des Lehrerseminars an der Bergstraße soll eine fotografische Dokumentation und deren Übergabe an das Ortsarchiv des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege erfolgen.

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelreste auftreten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen des KBD“ durchzuführen.

3. Das Gutachten „Artenrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans EL 31/5 - Im Polderbusch West - der Stadt Umbau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 24.05.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

4. Das Gutachten „Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan „Im Polderbusch“ in Emmerich“ des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 9.12.2016 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Rheines, welches ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen im Hochwasserfall (HQ 100) überflutet wäre.

## Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

1) Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 258), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 668), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

6) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG - Landeswassergesetz)  
vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934 )