

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan E 2/2 - "Helenenbusch"

Vorentwurf



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- 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
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Grundstück

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

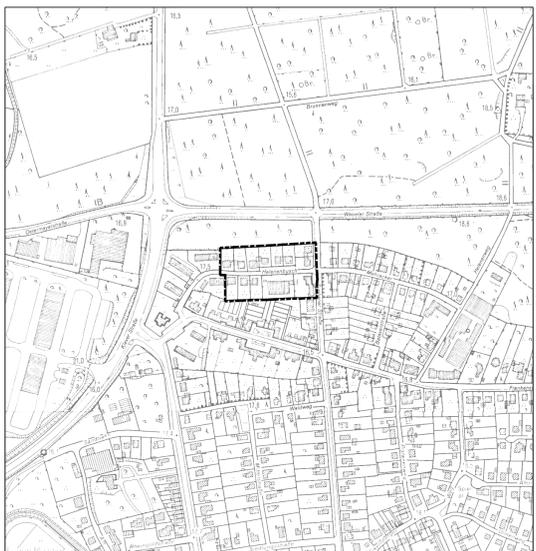
- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Baum (Bestand)
- Höhenlage ü. NHN

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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
- Garagen Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der festgesetzten Vorgartenfläche mit Ausnahme der Einfriedungen und der beweglichen Abfallbehälter nicht zulässig.
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - siehe Zuordnung im Bebauungsplan
 - Innerhalb der Teilflächen WA 1 ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m zulässig.
 - Innerhalb der Teilflächen WA 1 und WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen an der höchsten Stelle des Gebäudes, sowie die zulässigen Traufhöhen beziehen sich auf die Straßenebene der fertig ausgebauten Straße an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.
 - Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Traufhöhe ist bei Pultdächern nur auf die jeweils niedrigere Traufhöhe zu beziehen.
 - 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.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird für die Teilfläche WA 1 festgesetzt, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse um bis zu einem Vollgeschoss überschritten werden darf, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss mit geneigten Dachflächen (Dachgeschossausbau) handelt und die Dachform in den Räumen dieses Geschosses ablesbar bleibt.
- 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.

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - 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
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - 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)



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlagen wurden auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand:

Emmerich am Rhein,

Ö. b. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Emmerich am Rhein,

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes E 2/2 - Helenenbusch -

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans E 2/2 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Sitzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen hat.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan E 2/2 - Helenenbusch in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein vom übereinstimmt.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Hinweise

- Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 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.
- 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 Sondierungsbohrungen des KBD durchzuführen.
- Das Gutachten „Artenrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 2/2 - Helenenbusch - der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 10.01.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Rheines, welches ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen im Hochwasserfall (HQ 100) überflutet wäre.

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan E 2/2

"Helenenbusch"

Gemarkung Emmerich, Flur 2

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	Vorentwurf/04/2017
Gezeichnet:	Bertram	<p>M 1:500</p>	
<p>Stadtentwicklung - Umweltpolitik - Bauplanung Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung</p> <p>Bergstraße 10 D-47623 Kevelaer Tel. +49 (0)2832 / 07 29 28 Fax +49 (0)2832 / 07 29 00 www.stadtumbau-grh.de</p>			