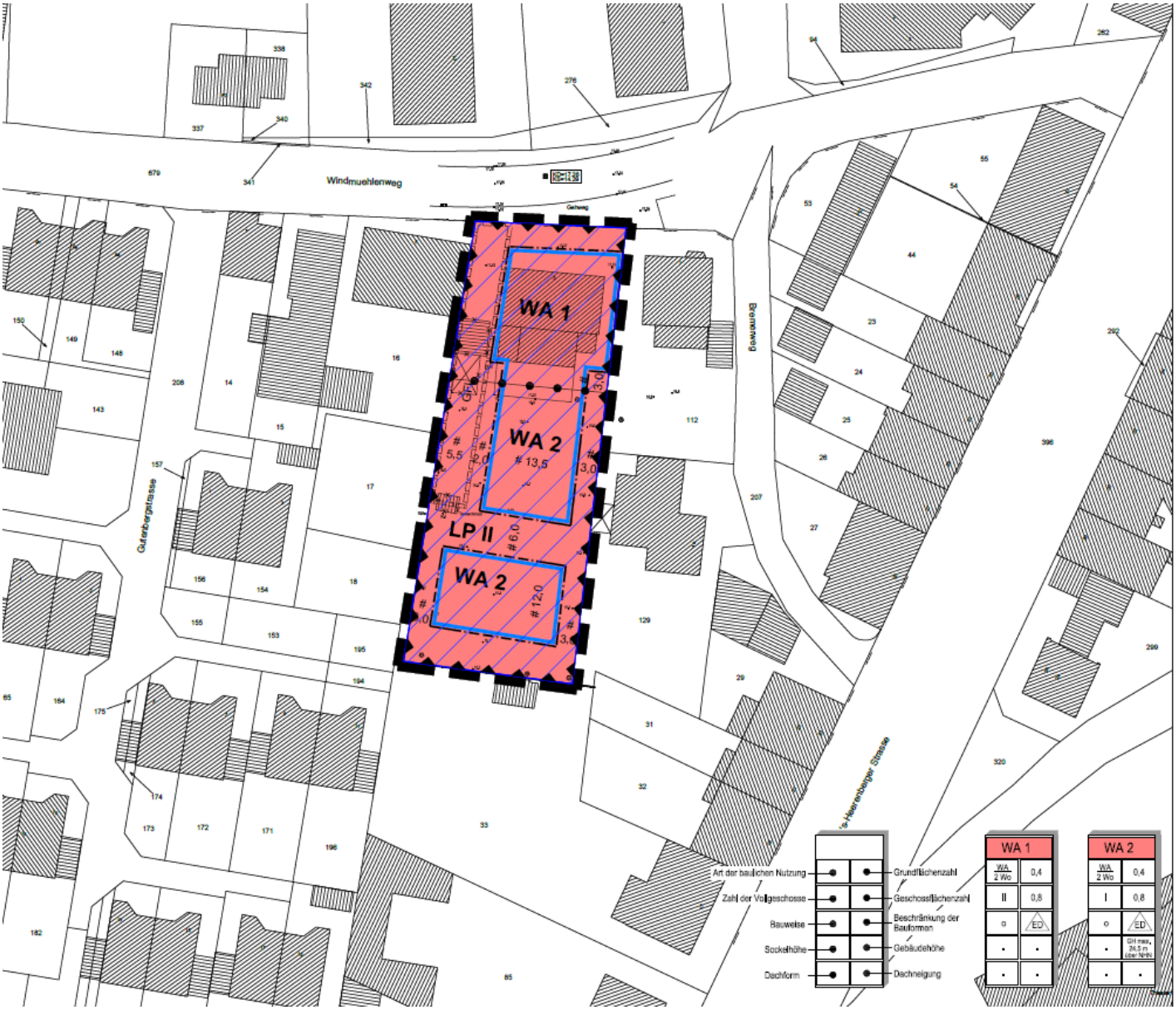
Anlage 1 zu Vorlage Nr. 05-16 1210/2017
2. Änderung des Bebauungsplanes E 28/1 Windmühlenweg
Änderungsentwurf



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
0,8	Geschossflächenzahl	als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe über NHN	als Höchstmaß
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	

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

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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 II	Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16	Gebäude lt. Kataster
29	Gebäude lt. Kataster (zum Abriss vorgesehen)
277	Bestehende Flurstücksgrenze Bestehende Flurstücksnummer
	Baum (Bestand)
x 17.75	Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

	Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)

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. Gebäudehöhenfestsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für den Bereich WA 2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 24,5 m über Normalhöhennull festgesetzt.

2.2 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.

3. 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
II	56-60 dB(A)	30 dB(A)

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 50 dB(A) vorliegen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Fortsetzung Textliche Festsetzung Nr. 3

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

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 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.

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde 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.

3. Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans E 26/1 „Windmühlenweg" der Stadt Emmerich der StadtUmBau Ingenieursgesellschaft mbH, Kevelaer vom 27.04.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

4. Das Gutachten „Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - 2. Änderung des Bebauungsplans E 26/1 „Windmühlenweg" der Stadt Emmerich am Rhein" des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus vom 4.9.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Der Gutachter empfiehlt, in den Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für WA überschritten werden, Terrassen und Balkone so anzuordnen, dass diese auf der lärmabgewandten Seite liegen.

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