

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten

- a) 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
- b) ausnahmsweise zulässig
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung
- c) nicht zulässig
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2

- a) zulässig
 - Wohngebäude,
- b) ausnahmsweise zulässig
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- c) nicht zulässig
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Gebäudehöhenfestsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für

- den Bereich WA von 27,0 m über Normalhöhennull
- die Bereiche WR 1 und WR 2 von 24,7 m über Normalhöhennull

2.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

3. Nutzungsbeschränkungen

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Bereich der Sichtdreiecke Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Das Gleiche gilt für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 10 und 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der Sichtdreiecke Anpflanzungen bis zu einer Endhöhe von mehr als 60 cm über dem höchsten Punkt der Straßenkrone in dieser Lage unzulässig sind.

4. Gestalterische Festsetzungen

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW wird für das Gebiet WR 1 als zulässige Dachform ein Satteldach oder ein Walmdach festgesetzt.
- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW wird für das Gebiet WR 1 eine Hauptfirstrichtung parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze von West nach Ost festgesetzt.
- 4.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im WR 1 eine andere Dachform, als in Festsetzung Nr. 4.1 bestimmt, als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Verschattung des Vorhabens zum Zeitpunkt der Tag-Nacht-Gleiche nicht tiefer in das Grundstück Gemarkung Emmerich, Flur 9, Nr. 329 hineinragt, als sie bei einem Satteldachgebäude mit einem First in einer Lage 8,75 m parallel zur südlichen Grenze dieses Grundstückes und einer Höhe von 24,7 m ü. NHN erfolgen würde.

Hinweise

- 1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein (Untere Bodendenkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 2 Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Funde von Kampfmittelrückständen aus dem Zweiten Weltkrieg auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Bodenbelastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes“ durchzuführen.
- 3 Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans E 9/3 'Sternstraße'“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 06.02.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- 4 Der größte Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsbereiches ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.
- 5 Das Oberflächenwasser der Privatwegeflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten, Vorplätze usw. darf nicht den öffentlichen Verkehrsflächen, (hier: Sternstraße) zugeleitet werden.