

Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1419/2018

Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes E 18/3 -Gaemsgasse--;
hier: Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Garagen- bzw. Stellplatzflächen zulässig.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

4. Gebäudehöhenfestsetzungen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 27,8 m über NHN (DHHN92) festgesetzt.

4.2 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass das Plangebiet mit insgesamt 5 standortgerechten und heimischen Laubbäumen einzugrünen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einem Wurzelraumvolumen von mind. 36 m³ je Baum anzulegen. Eine Befestigung der Pflanzflächen ist unzulässig.

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, Wuchshöhe 2,0 -2,5 m, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.

5.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

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).
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 4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 „Gaemsgasse“ der Stadt Emmerich der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 18.12.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
4. Das Gutachten „Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - Änderung des Bebauungsplanes Emmerich Nr. E 18/03 in Emmerich am Rhein“ des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus vom 26.1.2018 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.
6. Das Gutachten „VS 18.01.12, Gutachten zu den Orientierenden Bodenuntersuchungen, BV Parkring 7 und 9 in Emmerich“ der Dipl.Geol. Veronika Steinberg, Greifath, vom 07.02.2018 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.