

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTESETZUNGEN gem. § 9 BAUGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG, §§ 11 bis 11 BauNVO
WA 1-5 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1-1.2
MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3-1.6
SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO
Offene Bauweise
Abweichende Bauweise

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauBG
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauBG
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

- SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauBG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

- KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauBG
Alltlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauBG
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauBG

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Gebäude mit Hausnummer
Bestandshöhen
Bestandsblume
Geplante Straßenhöhen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4 festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Befahrungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.

Table with 3 columns: Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung nach WZ 2008, and Kurzbeschreibung. Lists various trade categories like Ausgeprägter, Einzelhandel mit Bekleidung, etc.

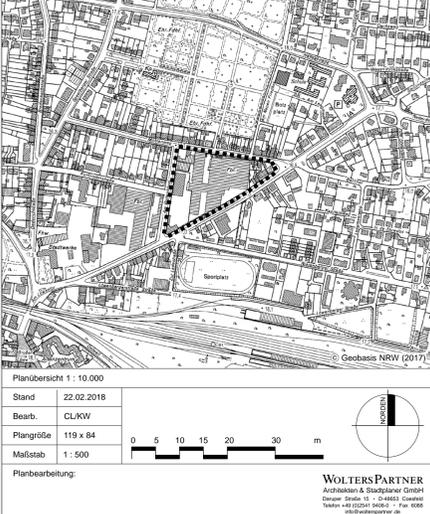
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
Planzonenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
Baugesetzbuch für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2002 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 869), in der zuletzt geänderten Fassung
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2885), in der zuletzt geänderten Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
Landesnaturschutzgesetz (LandNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 634), in der zuletzt geänderten Fassung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

HINWEISE

- 1 GUTACHTEN
Schulgutachten
Die schalltechnische Untersuchung des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 22.11.2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Baugrundgutachten
Das Baugrundgutachten des Geotechnischen Büros Dr. Müller und Partner, Krefeld, vom 28.04.2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Orientierende Untersuchung
Die orientierende Untersuchung des Geotechnischen Büros Dr. Müller und Partner, Krefeld, vom 25.06.2010 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Architektonische Prüfung (ASP)
Die architektonische Prüfung des Büros Dipl.-Ing. Baumann, Kleve, vom März 2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2 BODENDECKMÄLER
Bei Bodenverfrachten können Bodenmäler (kulturschichtliche Bodenbede, d. h. Mauerwerk, Einfüllende, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein und dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodenkundliche, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
3 ALTLASTEN
Überprüfung der Fläche auf bisher nicht festgestellte schädliche Bodenveränderungen
Spätestens unmittelbar nach Entfernung der Bodenveränderung sind durch einen altlastenerfahrenen Bodengutachter mindestens alle durch die historische Recherche als schutzverdächtig identifizierten Bereiche optisch und genüchert und durch Anlegen von Bohrungen zu begutachten, um festzustellen, inwieweit die Bodenveränderungen möglicherweise nicht erfasste schädliche Bodenveränderungen zu identifizieren und anzugeben. Bei einem Verdacht auf Bodenveränderungen sind Bodensammlungen durchzuführen. Die Begutachtung ist durch einen Bericht, der die Befunde und die Bodensammlungen mindestens textlich, in einem Plan und einer Fotodokumentation darstellt, zu dokumentieren. Sofern sich in diesem Zusammenhang der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ergibt, ist im Hinblick auf die geplante Nutzung eine Gefährdungsbeurteilung durchzuführen oder die Verunreinigung prophylaktisch auszuheben. Die abschließende Bewertung der Befunde ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde einmündlich abzustimmen.
Abfallrechtliche Entlastung über umzulagenden Boden
Vor einer Umlegung von Böden innerhalb des Plangebietes oder einem Abrissort dieser Böden zu einer externen Verwertung oder Beseitigung ist die Qualität durch eine repräsentative Probe im Auftrag der, die im Hinblick auf die geplante Nutzung eine Gefährdungsbeurteilung durchzuführen und die Entsorgungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Material für Geländeauffüllungen und zur Herstellung technischer Bauwerke
Böden, die zum Zweck der Geländeauffüllung in das Bf-Plan-Gebiet transportiert wird, müssen die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Richtlinie Böden in der zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Fassung einhalten. Bei der Durchweisung muss die Entsorgung der von den Bundesbodenschutzverordnung erhalten. Die Herkunft und die Qualität aller angezeigten Materialien sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve für Einbauten anzugeben und zu belegen. Die Verfüllung von anderen als dem o.g. Material, z.B. zur Herstellung einer Tragschicht in Verbindung mit einem technischen Bauwerk, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Abschließende Feststellung der Eignung
Vor einer Umlegung von Böden innerhalb des Plangebietes, die entsorgt werden, ist eine Probeprüfung durch einen altlastenerfahrenen Bodengutachter gemäß Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen. Dabei ist nachzuweisen, dass bei Böden, die nicht wieder demut durch Beton, Pflaster oder Asphalt vollständig versiegelt werden
- im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch die Eignung für den planungszweck zulässigen Zweck gegeben ist, soweit die Fläche nicht bis zum Zeitpunkt des Verkaufs an Dritte mit mindestens 0,6 m Boden, der der Vorsorge der Bundesbodenschutzverordnung nachweislich einhält, bedeckt sind;
- im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung des Grundwassers eintritt.
Die abschließende Bewertung der Befunde ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugemüchungsverfahrens einmündlich abzustimmen.
4 EINLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER
Es ist untersagt, das Oberflächenwasser der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten, Vorplätze usw. den öffentlichen Flächen zuzuleiten.
5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden ist innerhalb des Baugebietes gewährleistet.
6 KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildbewertung zur Auffindung evtl. Bomberbombenlager durchgeführt. Danach ist mit Funden von Kampfmitteln zu rechnen. Erdarbeiten sind im Plangebiet daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Ausgrabungen ist die Entdeckung von Kampfmitteln zu vermeiden. Bei der Durchführung von Arbeiten ist die Einhaltung hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfüllungen, Instandsetzungen empfohlen. Generell sind die Arbeiten so zu gestalten, dass Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist das Ordnungsamt der Stadt Emmerich am Rhein, der Kampfmittelbeseitigungsstelle der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
7 STÄDTBAULICHER VERTRAG
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag. In diesem werden unter anderem Regelungen zu folgenden Themenbereichen getroffen:
- gestalterische Anforderungen an die baulichen Anlagen,
- Umgang mit Altlasten,
- Umsetzung des Energiekonzeptes,
- Sichtschuttwand Lärmschutz vor Gewerbetrieben,
- Artenschutz,
- Baumpflanzungen am Mühlenweg
8 HOCHWASSER
Der größte Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins bei extremem Hochwasser (HO-HQ). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.
9 SCHUTZ VOR SCHWEREN UNFÄLLEN (STÖRFÄLLE)
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsgebietes eines Betriebes, der einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG bildet (sog. Störfällebetrieb).

Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan Nr. E 8/6
"Wassenbergstraße"



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: August 2016
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auslegen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am ... vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Sitzung und die Erneuerungsgründung als Erneuerungsgründung beschlossen worden. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Ö. b. Verm. Ing.

Der für die Bauleitplanung Fachauschusses Rates der Stadt Emmerich am Rhein hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

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

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister