

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1546/2018 Bebauungsplanverfahren D 2/1 –Pioniergelände-  
Hier: Vorentwurf



**LEGENDE:**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**GE** 1.3.1. Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

**2. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

**GRZ** 2.5. Grundflächenzahl  
**I** 2.7. Anzahl der Vollgeschosse

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**0** 3.1. Offene Bauweise

**ED** 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**—** 3.5. Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

**■** 6.1. Straßenverkehrsflächen

**—** 6.2. Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**  
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

**■** 9. Öffentliche und private Grünflächen

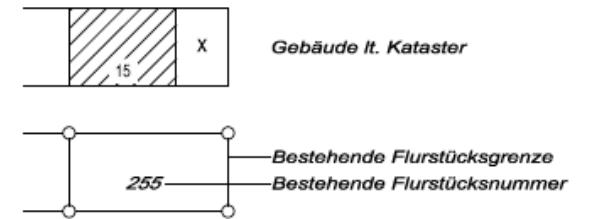
**15. Sonstige Planzeichen**

**□** 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

**□** 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

**□** Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen - Vorgartenflächen  
(§ 12 Abs. 6 u. 14 Abs.1 BauNVO)

**Darstellung** (nicht Bestandteil der Festsetzungen)



**Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs.6 BauGb)

**□** Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet

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

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für Verwaltung

nicht zulässig

Gartenbaubetriebe und

Tankstellen.

### **2 Zahl der Vollgeschosse**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss unter einem oder mehreren geneigten Dachflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW handelt und in den Räumen in dieser Geschossebene die Dachform ablesbar ist.

### **3 Gebäudehöhenfestsetzungen**

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird in dem Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m bezogen auf den höchsten Punkt der Straßenkrone vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

3.2 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.

### **4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

### **5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den im Plan mit einem Punktraster gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind.

### **6 Niederschlagsentwässerung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 Abwassertechnische Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.

## Hinweise

### **1 Hochwasserrisiko**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins bei extremem Hochwasser (HQ extrem). Die Lage des potenziellen Überschwemmungsbereiches ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

### **2 Bodendenkmäler**

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden 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).

### **3 Kampfmittelablagerungen**

Der Emmericher Stadtbereich war Bombenabwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittelablagerungen im Boden befinden.

Vor Durchführung als besonders gefährdet einzustufender Erdbauarbeiten empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), eine Sicherheitsüberprüfung des Baugrundes durchzuführen. Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten

- Verbauarbeiten

- Pfahlgründungen

- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

-sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen ohne konkreten Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung sollen dabei vom Eigentümer als Zustandsstörer Sondierungsbohrungen mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60 mm) zu verrohren sind, nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster eingebracht werden.