

STADT EMMERICH AM RHEIN
Bebauungsplanentwurf V 6/1 -Hauptstraße / Südost-
Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss unter mehreren geneigten Dachflächen (Sattel- oder Walmdach, siehe textliche Festsetzung 4.1) oder unter einer geneigten Dachfläche (Pulldach, siehe textliche Festsetzung 4.2) im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW handelt und in den Räumen in dieser Geschossebene die Dachform überwiegend ablesbar ist.

3 Gebäudehöhenfestsetzungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt mit mindestens **15,50 m NHN** (über Normalhöhennull).

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt mit **24,00 m NHN** (über Normalhöhennull).

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nach 3.2 ausnahmsweise durch Schornsteine, Antennenanlagen sowie untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden kann.

4 Dachformen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig sind.

4.2 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass als Ausnahme von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 auch Pulldächer zugelassen werden können, wenn die maximale Gebäudehöhe der Pulldachhäuser die Höhe von **23,00 m NHN** nicht überschreitet.

5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

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

6 Überbaubare Grundstücksfläche

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

7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plan dargestellte Lage der innerhalb der Gewässerfläche an der Hauptstraße festgesetzten 7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Grabenüberfahrten für je mindestens 2 Bauplätze) in Abhängigkeit von der zukünftigen Grundstücksaufteilung verschoben werden kann. Dies gilt nicht für den im Plan gekennzeichneten Abschnitt von 20,0 m ab der Einmündung des Grabens in den Hauptgraben am Hagenackerweg, der von Überfahrten freizuhalten ist.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die Lage der innerhalb der Gewässerfläche am Hagenackerweg festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Grabenüberfahrt) in Abhängigkeit von der zukünftigen Grundstücksaufteilung verschoben werden kann. Dies gilt nicht für den im Plan gekennzeichneten Abschnitt von 20,0 m ab der Einmündung des Grabens an der Hauptstraße, der von Überfahrten freizuhalten ist.

8 Niederschlagsentwässerung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a Abs. 2 LWG NRW (Landeswassergesetz NRW) wird festgesetzt, dass für die Regenentwässerung der Grundstücke auf den im Plan mit einem Punktraster gekennzeichneten Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Entwässerungsgräben jeweils eine Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage mit Überlauf zum Vorfluter zu errichten ist.

9 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird zur Regelung des Ausgleichsdefizites infolge des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Höhe von **5.260 Ökologischen Werteinheiten (ÖW)** eine Zuordnung zu den Aufwertungsguthaben der Sammelausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf den von der Stadt Emmerich am Rhein bereitgestellten Flächen Gemarkung Vrasselt, Flur 4, Flurstück 135 am Hagenackerweg sowie Gemarkung Klein-Netterden, Flur 9, Flurstücke 88 und 89, gelegen zwischen Bundesautobahn A3, Flassertweg und Autobahnbrücke Speelberger Straße festgesetzt.

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 Grundwasserhöhen

Aufgrund der schwierigen hydrogeologischen Ausgangssituation zeitweise sehr hoher Grundwasserstände im Plangebiet wird empfohlen, bei der Errichtung von ins Erdreich eingelassenen Kellergeschossen auf entsprechende Abdichtungen gegen Grundwasser zu achten.

3 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).

4 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.

5 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Das Gutachten „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren Nr. V 6/1 -Hauptstraße Südost-“ des Büros Ludger Baumann, Kleve vom 26.02.2014 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

6 Errichtung der Grabenüberfahrten zur Erschließung der Grundstücke

Zur Errichtung der für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Grabenüberfahrten bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Kleve. Ferner ist mit der Stadt Emmerich am Rhein als Grundstückseigentümerin ein Gestattungsvertrag abzuschließen. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung ist darüber hinaus eine Baulast zu begründen.

7 Errichtung der Niederschlagsentwässerungsanlagen

Zur Errichtung der unter textlicher Festsetzung Nr. 8 festgesetzten Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage mit nachgeschaltetem Überlauf zum Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu beantragen.

8 Baugenehmigungsverfahren

Die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Emmerich am Rhein behält sich wegen der Problematiken der Sicherung der Erschließung sowie der Entwässerung mit den hierzu einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigungen vor, Anzeigeverfahren nach § 67 BauO NRW für Bauvorhaben im Plangebiet grundsätzlich jeweils in Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW umzustellen.

9 Monitoring von Amphibienwanderung

Zu dem im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Hinweis auf Amphibien (Kröten, Frösche u.ä.) ist im Zeitraum März bis Juli 2014 ein Monitoring zu deren Wanderbewegungen im Bereich der Hauptstraße durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung sind Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos durch Überfahren nicht erforderlich geworden.