

Stadt Emmerich am Rhein



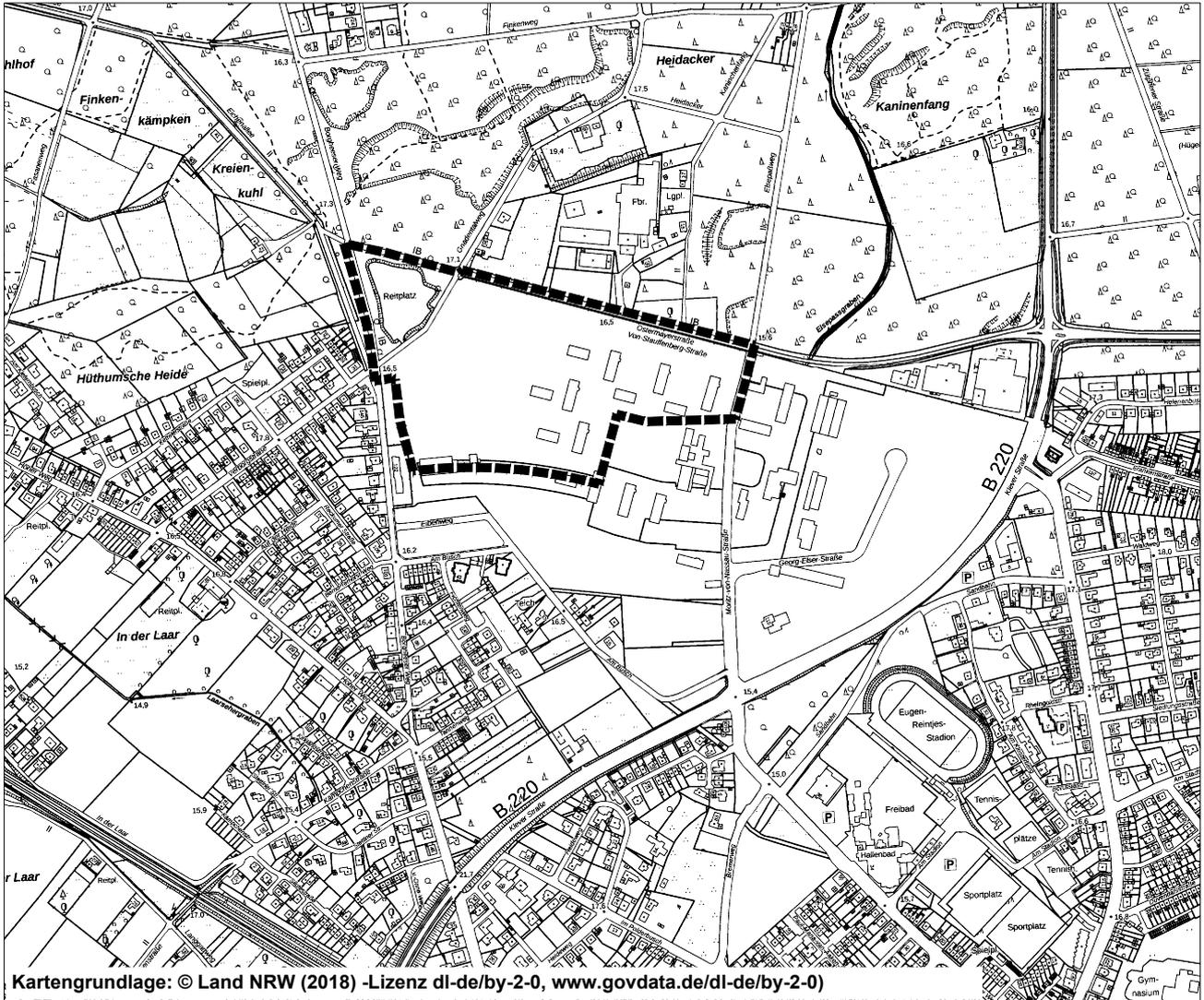
3. Änderung Bebauungsplan Nr. E 33/ 1 "Kaserne"

-Vorentwurf-

Verfahrensstand:

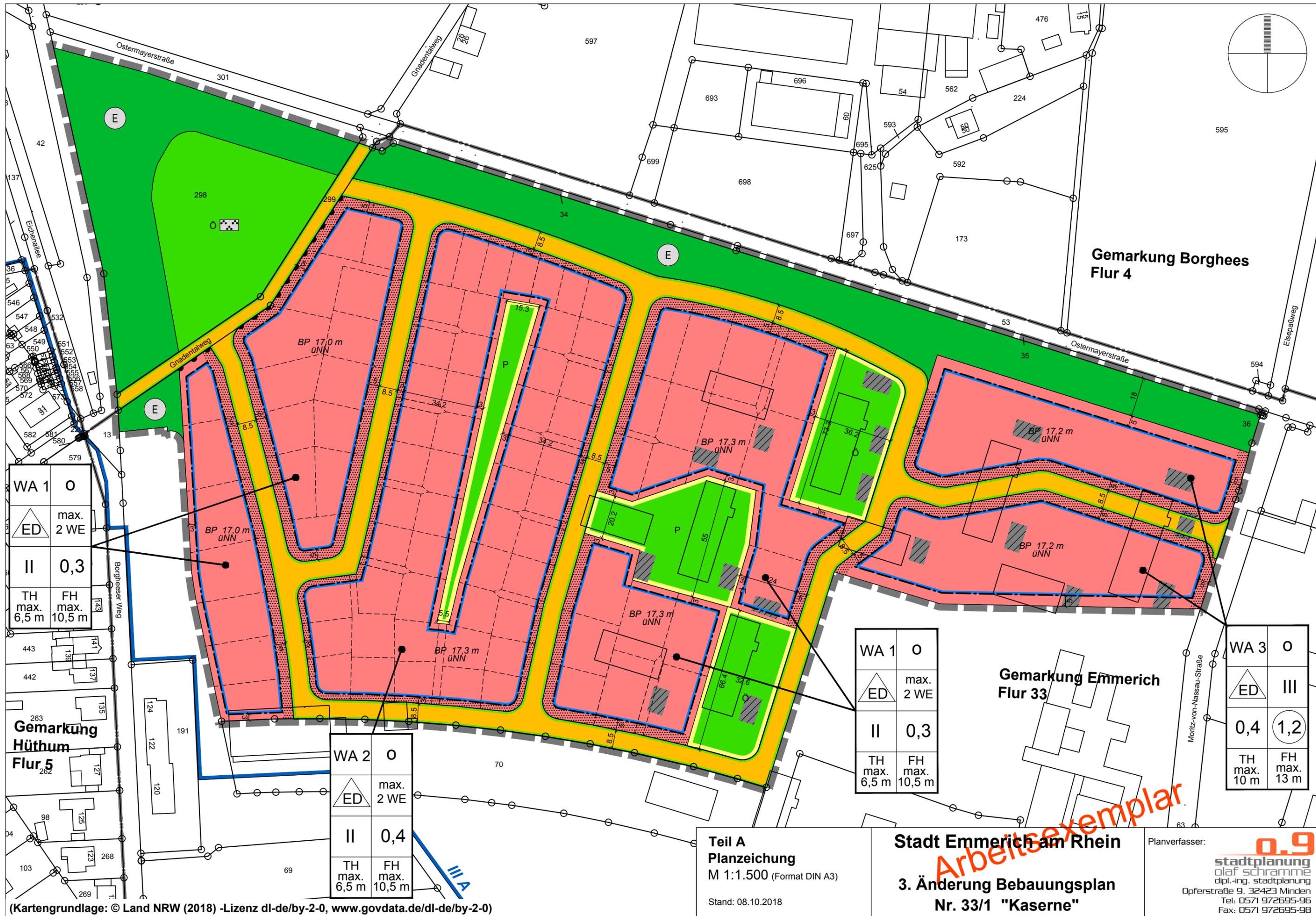
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind
die Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B)
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Übersichtsplan (ABK)

M 1:10.000



WA 1	O
ED	max. 2 WE
II	0,3
TH max. 6,5 m	FH max. 10,5 m

WA 2	O
ED	max. 2 WE
II	0,4
TH max. 6,5 m	FH max. 10,5 m

WA 1	O
ED	max. 2 WE
II	0,3
TH max. 6,5 m	FH max. 10,5 m

WA 3	O
ED	III
0,4	1,2
TH max. 10 m	FH max. 13 m

(Kartengrundlage: © Land NRW (2018) -Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Teil A
Planzeichnung
 M 1:1.500 (Format DIN A3)
 Stand: 08.10.2018

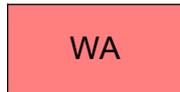
Stadt Emmerich am Rhein
3. Änderung Bebauungsplan
Nr. 33/1 "Kaserne"

Planverfasser:
0.9
stadtplanung
 olaf schramme
 dipl.-ing. stadtplanung
 Opferstraße 9, 32423 Minden
 Tel: 0571 972695-96
 Fax: 0571 972695-98

Arbeits-exemplar

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

0,8

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

II

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

o

offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 (1, 2) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)

max.
2 WE

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)



Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

TH

max. Traufhöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

max.

FH

max. Firsthöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

max.

BP

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN (gem. § 18 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

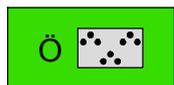


Öffentliche Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünordnerische Festsetzungen



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Flächen für Wald mit Zweckbestimmung "Erholungswald"
(gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB)

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung



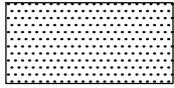
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(Ö= öffentlich/ P= Privat) (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

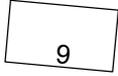
Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)



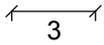
Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen- Vorgartenflächen (gem. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter



Grenze der Gemarkung



Grenze der Flur

7. Nachrichtliche Darstellungen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Grenze der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich "Helenenbusch" - Zone IIIA, siehe Hinweise



Unterirdische Bunkeranlage, Lage nicht eingemessen

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiete** (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" unzulässig.

§ 2 Baugrenzen

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Rampen, Erker, Balkone etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise bis zu 2 m und bis max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.

§ 3 Bezugspunkte

Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfassade mit der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrgung- z.B. Attika) definiert. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen wird als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwand des obersten Vollgeschosses mit der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Staffelgeschosses definiert.

§ 4 Flächen mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen, Vorgärten

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Garagen und Nebenanlagen (Vorgartenbereiche) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

(2) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenebusch“ vom 09. Dezember 1985 Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Emmerich I (Helenebusch) der Stadtwerke Emmerich (Wasserwerksbetreiber) -Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich/Helenebusch- vom 09. Dezember 1985, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 19. Dezember 1985. Die Vorgaben dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hieraus können sich Einschränkungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ergeben, insbesondere wenn diese den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfordern.

Die Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Emmerich am Rhein zu den Dienststunden eingesehen werden.

Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt.

Unabhängig davon gilt, dass wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Emmerich am Rhein, oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228 / 9834 - 0, Fax: 0228 / 9834 - 119, E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wurde daher seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Teile des Plangebietes wurden bereits im Jahr 2007 überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

Artenschutz/ Bauzeitenbeschränkungen

In der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 "Kaserne" vom 09.12.2015 sind detaillierte Bauzeitenregelungen insbesondere zum Abriss bestehender Gebäude und Anlagen sowie dem Fällen von Bäumen getroffen worden, um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und Anlagen und im Rahmen Erschließungsarbeiten / Baufeldfreimachung sind diese Bauzeitenregelungen zu beachten.