

STADT EMMERICH AM RHEIN

1. Änderung des Bebauungsplans N 10/2 - Hohe Sorge / Südwest-

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs.6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten

a) **zulässig**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen zur kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- nicht störende Handwerksbetriebe

b) **ausnahmsweise zulässig**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung

c) **nicht zulässig**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen von der Anzahl der Vollgeschosse bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW unter einem oder mehreren geneigten Dachflächen handelt und in der Räumen dieser Geschossebene die Dachform ablesbar ist.

3 Gebäudehöhenfestsetzungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhenlage von mindestens 16,60 m über NHN festgesetzt.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) festgesetzt.

- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass eine Bebauung, die bei ihrem Eingriff in das Erdreich ein Höhengniveau von **15,6 m NHN** unterschreitet, aus Gründen des Denkmalschutzes (bodendenkmalwerte Substanz) unzulässig ist.
- 4.2 Eine das Höhengniveau von 15,6 m NHN unterschreitende Bebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine in Bezug auf das Vorhaben vollflächige archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation etwaig vorhandener Bodendenkmalsubstanz nach Maßgabe eines durch die Untere Bodendenkmalbehörde zu erteilenden Bescheides gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW erfolgt ist und die schriftliche Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorliegt.

5 Anpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken ein Baum zu pflanzen ist. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zueinander anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind Gehölze nachzupflanzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer platanoides „Globusum“ (Kugelhorn)
Amelachier arborea „Robin Hill“ (Schmale Felsenbirne)
Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schmalkronige Mehlbeere).

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, ohne Ballen.

6 Befestigung von Garagenzufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Befestigung von Garagenzufahrten und sonstigen privaten Zuwegungen auf dem Baugrundstücken Materialien zu verwenden sind, die eine Durchlässigkeit für das Oberflächenwasser gewährleisten.

Hinweise

1 Bodendenkmäler

Aufgrund einer hohen Befunddichte von Bodendenkmalsubstanz in der näheren Umgebung des Planbereiches aus Oberflächenfunden und Baustellenbeobachtungen ist davon auszugehen, dass sich auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Reste von urgeschichtlicher und mittelalterlicher Besiedlung erhalten haben. Erdingriffe im Bereich der überbaubaren Flächen dürfen nur unter der Voraussetzung einer archäologischen Begleitung und der Beteiligung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Emmerich am Rhein oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich mitzuteilen (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2 Kampfmittel

Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. 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 Artenschutzprüfung

Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 10/2 -Hohe Sorge / Südwest-“ vom 25.04.2017 sowie das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 2 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 10/2 Hohe Sorge / Südwest“ vom 19.06.2018 der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

Zum Schutz für Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollen die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert, abgeschirmte Lampen mit einer Abstrahlung nach unten und insektenfreundliche Beleuchtung im Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm verwendet werden

Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.

4 Hochwasserrisiko

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

