

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind 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 sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Garagen- bzw. Stellplatzflächen zulässig.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

4. Gebäudehöhenfestsetzungen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 27,8 m über NHN (DHHN92) festgesetzt.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass das Plangebiet mit insgesamt 5 standortgerechten und heimischen Laubbäumen einzugrünen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die fünf Bäume sind wie folgt auszuwählen:

1 Baum: Hochstamm, 1. Größenordnung, 20 bis 25 cm Stammumfang

Pflanzliste:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Tilia cordata	Winterlinde

4 Bäume: Hochstamm, klein- bis mittelkronig, 20 bis 25 cm Stammumfang

Pflanzliste:	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
	Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde 'Erecta'

5.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Änderung nach Offenlage

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können 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).
2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll.
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. Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 „Gaemsgasse“ der Stadt Emmerich der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 18.12.2017, Überarbeitung 27.08.2018, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
4. Das Gutachten „Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - Änderung des Bebauungsplanes Emmerich Nr. E 18/03 in Emmerich am Rhein“ des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus vom 05.03.2018 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Rheines, welches ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen im Hochwasserfall (HQ 100) überflutet wäre.
6. Die Gutachten „VS 18.01.12, Gutachten zu den Orientierenden Bodenuntersuchungen, BV Parkring 7 und 9 in Emmerich“ der Dipl.Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 07.02.2018 und "Ergänzung zum Gutachten BV Parkring 7 und 9 in Emmerich, chemische Untersuchung" der Dipl.Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 08.05.2018 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Ergänzung nach Offenlage

7. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone III der Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung (DSchVO) -.
Innerhalb der Schutzzone III bedürfen wesentliche Eingriffe in die Deckschichten der deichaufsichtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, insbesondere
 - die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen,
 - die Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Sand-, Kies- oder Tongewinnung,
 - Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberfläche und die Entnahme von Erde oder sonstigem Material.