

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan E 18/3 - "Gaemsgasse", 4. Änderung



Art der baulichen Nutzung		WA	
Grundflächenzahl	0,4	WA	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II	II	-
Bauweise	o	o	-
Sockelhöhe	0	0	-
Dachform	-	-	-

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max.** Gebäudehöhe über NHN (DHHN92) als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Zweckbestimmung: St = Stellplätze, Ga = Garagen

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze, Bestehende Flurstücksnummer
- Baum (Bestand)
- Höhenlage ü. NHN (DHHN92)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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
 - 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.
 - 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.
 - Gebäudehöhenfestsetzungen
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 27,8 m über NHN (DHHN92) festgesetzt.
 - 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.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 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									
Pflanzenliste:	<table border="0"> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior</td> <td>Gemeine Esche</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td> <td>Rotbuche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table>	Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn								
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche								
Fagus sylvatica	Rotbuche								
Tilia cordata	Winterlinde								
 - 4 Bäume: Hochstamm, klein- bis mittelkronig, 20 bis 25 cm Stammumfang

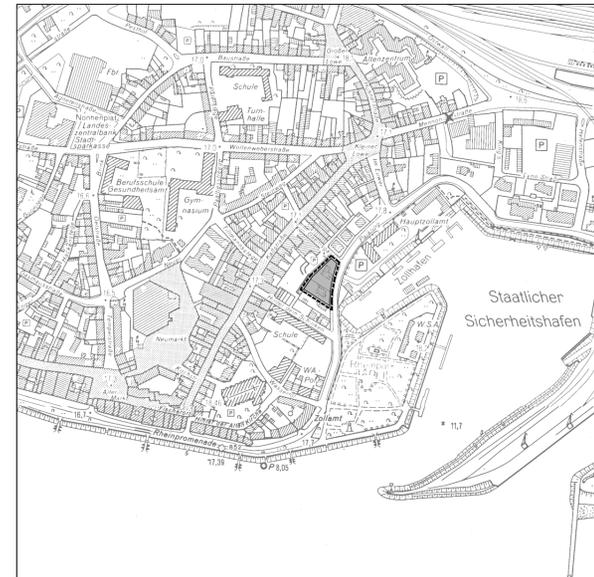
Pflanzenliste:	<table border="0"> <tr> <td>Acer campestre 'Eisrijk'</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides 'Cleveland'</td> <td>Kegeelförmiger Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior 'Atlas'</td> <td>Gemeine Esche 'Atlas'</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td> <td>Vogelbeere/Eberesche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus intermedia</td> <td>Schwedische Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata 'Erecta'</td> <td>Winterlinde 'Erecta'</td> </tr> </table>	Acer campestre 'Eisrijk'	Feldahorn	Acer platanoides 'Cleveland'	Kegeelförmiger Spitzahorn	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'	Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde 'Erecta'
Acer campestre 'Eisrijk'	Feldahorn												
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegeelförmiger Spitzahorn												
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'												
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche												
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere												
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde 'Erecta'												
- 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.

Hinweise

- 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).
- Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelreste 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 Sondierbohrungen des KBD“ durchzuführen.
- Das Gutachten „Artenrechtlicher 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 Bebauungsplans.
- 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 Bebauungsplans.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebietes des Rheines, welches ohne die bestehenden Hochwasserschutzanlagen im Hochwasserfall (HQ 100) überflutet wäre.
- Die Gutachten „VS 18.01.12, Gutachten zu den Orientierenden Bodenuntersuchungen, BV Parking 7 und 9 in Emmerich“ der Dipl.Geol. Veronika Steinberg, Greifarth, vom 07.02.2018 und „Ergänzung zum Gutachten BV Parking 7 und 9 in Emmerich, chemische Untersuchung“ der Dipl.Geol. Veronika Steinberg, Greifarth, vom 08.05.2018 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2016 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG - Landeswassergesetz) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung



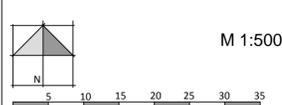


Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan E 18/3

"Gaemsgasse", 4. Änderung

Gemarkung Emmerich, Flur 18

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	02/2019
		 <p>StadtUmbau GmbH Basillikastraße 10 D - 47623 Kevelaer T. +49 (0)2832 / 97 29 29 F. +49 (0)2832 / 97 29 00 info@stadumbau-gmbh.de www.stadumbau-gmbh.de</p>	

Verfahrensvermerke

Diese Planunterlagen wurden auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand 15.01.2018)

Emmerich am Rhein,

O. b. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Emmerich am Rhein,

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans E 18/3 - "Gaemsgasse", 4. Änderung.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans E 18/3 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Sitzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen hat.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplan E 18/3 - Gaemsgasse - in Kraft.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein vom übereinstimmt.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister