

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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für 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 und
 - 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 Zahl 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 den 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 freizuhalten 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 Höhenniveau von 15,6 m NHN unterschreitet, aus Gründen des Denkmalschutzes (bodendenkmalwerte Substanz) unzulässig ist.

4.2 Eine das Höhenniveau 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. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken mindestens zwei Bäume zu pflanzen sind. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zueinander anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer platanoides 'Globosum' (Kugel-Ahorn), *Amelanchier arborea* 'Robin Hill' (Schmale Felsenbime), *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 wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Garagenzufahrten und sonstigen privaten Zuwegungen Materialien zu verwenden sind, die eine Durchlässigkeit für das Oberflächengewässer 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. Erdeingriffe im Bereich der überbaubaren Flächen dürfen nur unter der Voraussetzung einer archäologischen Begleitung und der Beteiligung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden.

Ergänzung nach Offenlage

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ist an den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu Bauvorhaben mit Erdeingriff innerhalb des Planbereiches zu beteiligen.

Erdeingriffe dürfen nur unter der Voraussetzung einer archäologischen Begleitung und der Beteiligung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden. Hierzu ist eine Grabungserlaubnis nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde durch den Vorhabenträger, bzw. die beauftragte archäologische Fachfirma zu beantragen. Gemäß § 28 DSchG sind die Denkmalbehörden sowie die Denkmalpflegeämter berechtigt, das Grundstück des Grabungsbereiches zu betreten und die Einhaltung der Bedingungen aus der Grabungserlaubnis zu überprüfen.

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

Die Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 10/2 „Hohe Sorge / Südwest“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 25.04.2017 sowie

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

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollte zum einen die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zwischen 570 bis 630 nm. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.

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.