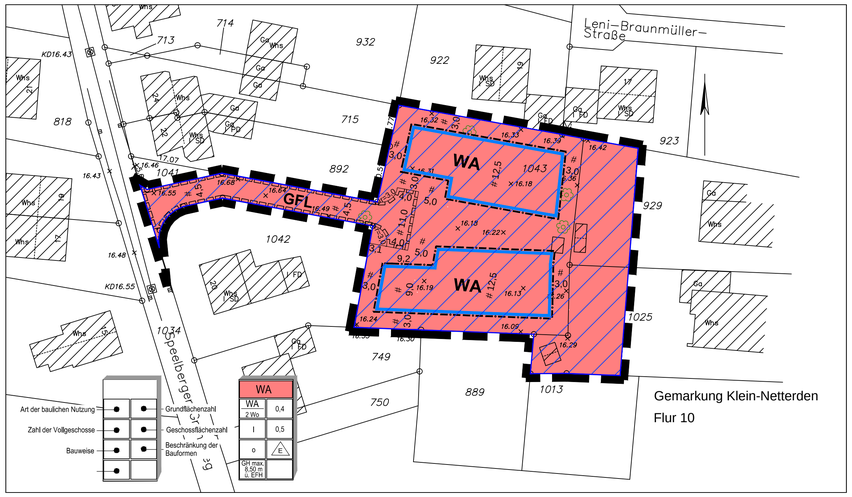
Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan N 10/2 - "Hohe Sorge/ Südwest", 1. Änderung



Verfahrensvermerke

Diese Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand.....)

Emmerich am Rhein, ...

Ö. 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 Baugesetzbuch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes N 10/2 - Hohe Sorge/ Südwest -.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans N 10/2 gemäß § 2 Abs. 1 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 ausgelegen.

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

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister

Hiermit wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan mit dem Satzungsbeschluss des Rates vom ..... übereinstimmt.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

1. Nachtrag

Zur Abwägung von in der Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen den Bebauungsplanentwurf bzgl. der Hinweise zu Bodendenkmälern nach Durchführung der Verfahren gemäß den §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB um die roten Textpassagen zu ergänzen.

Emmerich am Rhein,

Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
0,5	Geschossflächenzahl	als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe über EFH	als Höchstmaß
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16 — Gebäude lt. Kataster

277 — Bestehende Flurstücksgrenze / Bestehende Flurstücksnummer

Baum (Bestand)

Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

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

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 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 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 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 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.
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 Ingenieursgesellschaft 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 Ingenieursgesellschaft 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 aus 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.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) 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

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

5) 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

Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan N 10/2
"Hohe Sorge/ Südwest"
1. Änderung
Gemarkung Klein-Netterden, Flur 10

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	03/2019

M 1:500

N

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau GmbH
Bahnhofstraße 10
47623 Kevelaer
T +49(0)2832 / 97 29 29
F +49(0)2832 / 97 29 90
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de