

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  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

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

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

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

L Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

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

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (ab HQ10) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG. aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein

Kennzeichnungen

Umgründung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten
  - 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
  - nicht zulässig
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen.
- Gebäudehöhenfestsetzungen
  - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhenlage von mindestens 14,60 m über NHN und höchstens 15,2 m über NHN festgesetzt.
  - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) festgesetzt.
  - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Traufhöhe von 4,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist bestimmt als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachendeckung. Bei Pultdächern wird die Traufhöhe an der niedrigeren Dachseite gemessen. Wird oberhalb des zulässigen Vollgeschosses über einen Dachaufbau die Errichtung einer zweiten Geschossebene ermöglicht, ist für diese Dachaufbauten ausnahmsweise eine maximale Traufhöhe von 5,60 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.
  - 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht allseitig umschlossene Terrassenüberdachungen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut sind und eine Grundfläche von 30 m² sowie eine Tiefe ab dem Gebäude von 4,5 m nicht überschreiten.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2016) Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:
 

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß	Wohnräume
III	61-65 dB(A)		35 dB(A)

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, an denen nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen, sind zusätzlich schalldämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum (A<sub>v</sub> = 10 m³) nicht mehr als 30 dB(A) betragen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 liegt im Rathaus der Stadt Emmerich am Rhein, Bauamt, innerhalb der nachfolgend genannten Allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus: Montag bis Mittwoch 8.30 bis 12 Uhr Donnerstag 14 bis 18 Uhr Freitag 8.30 bis 12 Uhr

6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz) Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Hinsichtlich technischer Einzelheiten wird auf das Hydrogeologische Gutachten der ABAG GmbH, Eisdorf, vom 07.09.1999 verwiesen.

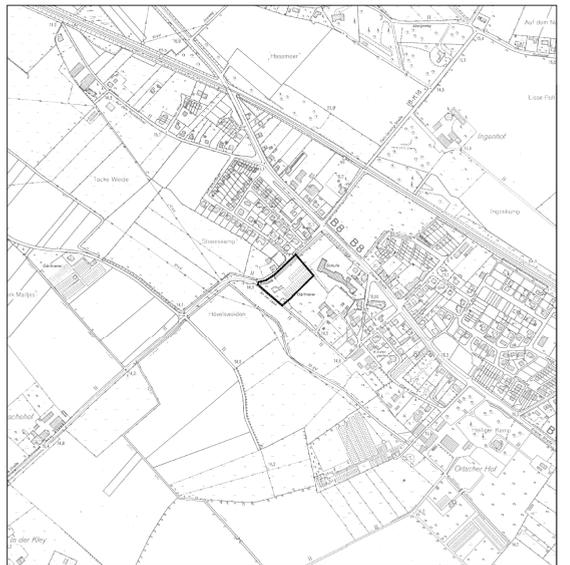
7. Altlastsanierung Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird unter Bezugnahme auf den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vom 03.04.2001 festgesetzt, dass vor Inanspruchnahme eines Baurechts auf dem Grundstück Gemarkung Hüthum, Flur 14, Flurstück 871 (ehemals Flurstück 199) die Sanierung der Bodenverunreinigung im Bereich des ehemaligen Kesselhauses der Gärtnerei entsprechend den Vorgaben im Gutachten „Gefährdungsabschätzung Gärtnerei Zwering, Kleysche Straße in Emmerich-Hüthum“, Büro TAUW-Umwelt GmbH, Moers, 31.10.2000 durchgeführt sein muss.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein (Untere Bodendenkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Funde von Kampfmittelrückständen aus dem Zweiten Weltkrieg auftreten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Bodenbelastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkblatt für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes“ durchzuführen.
- Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereiches des Rheins ab einem häufigen Hochwasser (HQ 10). Die Lage ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Ermittlung der Hochwassergefahr für bauliche Nutzungen im Plangebiet ergibt sich aus der Begründung.
- Das Gutachten „Artenchutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans H14/3 „Kleysche Straße“ Stadt Emmerich am Rhein“ der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 16.12.2019 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Die Altlastenuntersuchung der Firma TAUW Umwelt, Moers, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- Nach dem Wasserrecht bedürfen alle Maßnahmen, die in irgendeiner Art und Weise ein Gewässer verändern oder beeinflussen können (wie z.B. Einleitungen, Bauwerke und Einfriedungen), einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde (hier: Untere Wasserbehörde des Kreises Kleve).
- Da die Sanierung der Bodenverunreinigung im Bereich des ehemaligen Kesselhauses durch die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Kreises Kleve geprüft werden muss, können Genehmigungsfreistellungen ggf. nicht erteilt werden.

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:
- 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 - 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
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
  - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 550) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.



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, .....

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 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplan H 14/3 - "Kleysche Straße", 1. Änderung.

Emmerich am Rhein, .....

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan H 14/3 - "Kleysche Straße", 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom ..... wurde am ..... örtlich 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 örtlicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausliegen.

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 erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch.

Emmerich am Rhein, .....

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch nach örtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut 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 Satzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsgründung beschlossen worden.

Emmerich am Rhein, .....

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist am ..... mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans örtlich 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 der Bebauungsplan H 14/3 - "Kleysche Straße", 1. Änderung in Kraft.

Emmerich am Rhein, .....

Bürgermeister

**Stadt Emmerich am Rhein**  
**Bebauungsplan H 14/3**  
 - Kleysche Straße -  
 1. vereinfachte Änderung  
 Gemarkung Hüthum, Flur 14

Bearbeitet: Hardt/Bertram Stand: 03/2020

M 1:500