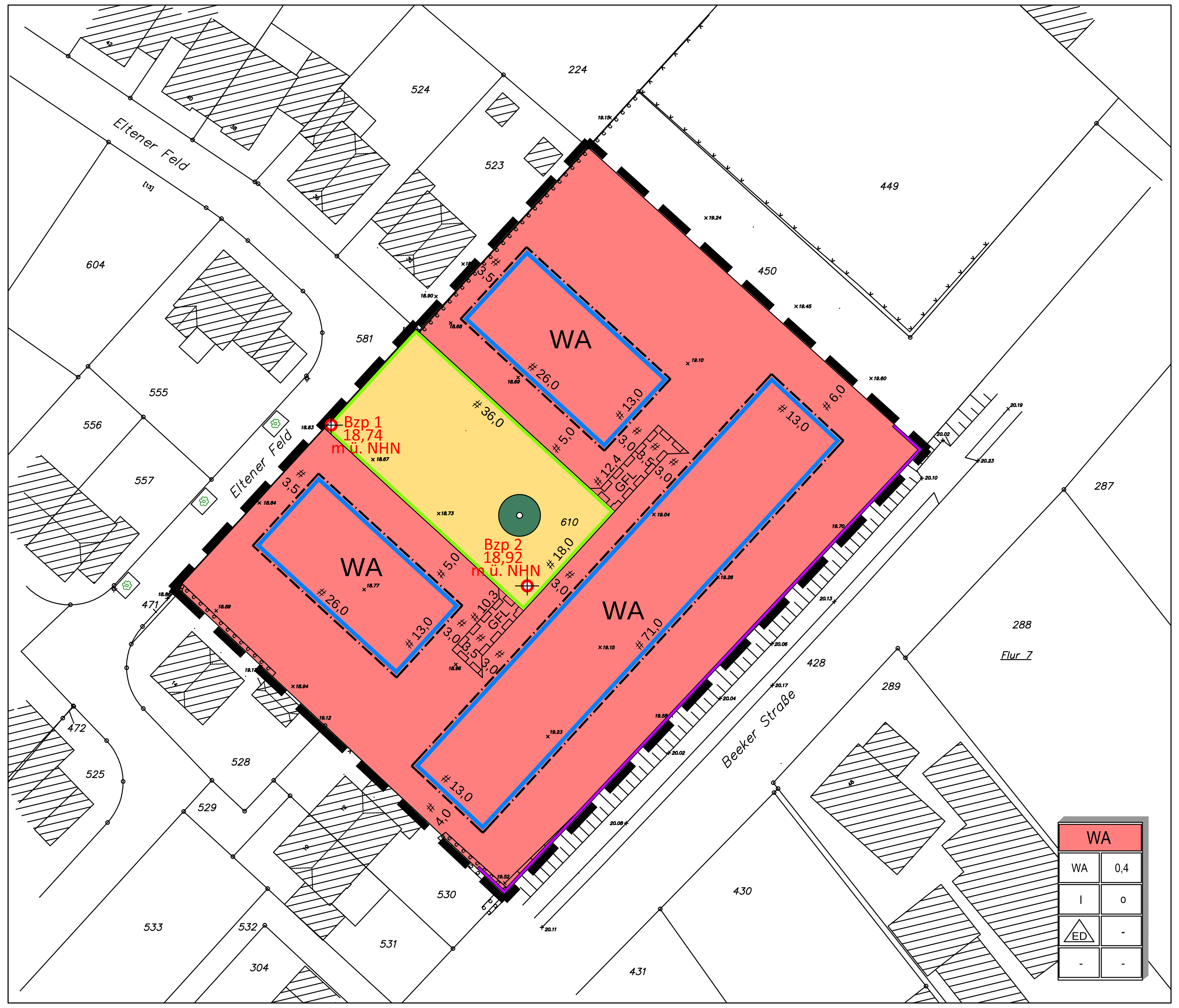
Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan EL 19/2 - Eltener Feld - 3. Änderung

Vorentwurf



WA	
WA	0,4
I	o
ED	-
-	-

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)

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Baum

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LSW — Lärmschutzwand: Höhe 22 m über NHN

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

× 20.06 — Höhenlage ü. NHN

Bzp — Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
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
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Anlagen für Verwaltungen

   c) nicht zulässig
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen.

2. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

2.1 In der Planzeichnung sind Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Plangebiet in Meter über NHN dargestellt. Für die Baugrundstücke ist der jeweils nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich.

2.2 Es wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Es wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,0 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist bestimmt als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bei Pultdächern wird die Traufhöhe an der niedrigeren Dachseite gemessen.

2.4 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.

2.5 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB wird festgesetzt, dass von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 1 Vollgeschoss zugelassen werden können, wenn es sich bei der Überschreitung um ein Geschoss mit geneigten Dachflächen handelt.

3. 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.

4. Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht allseitig umschlossene Terrassenüberdachungen 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.

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

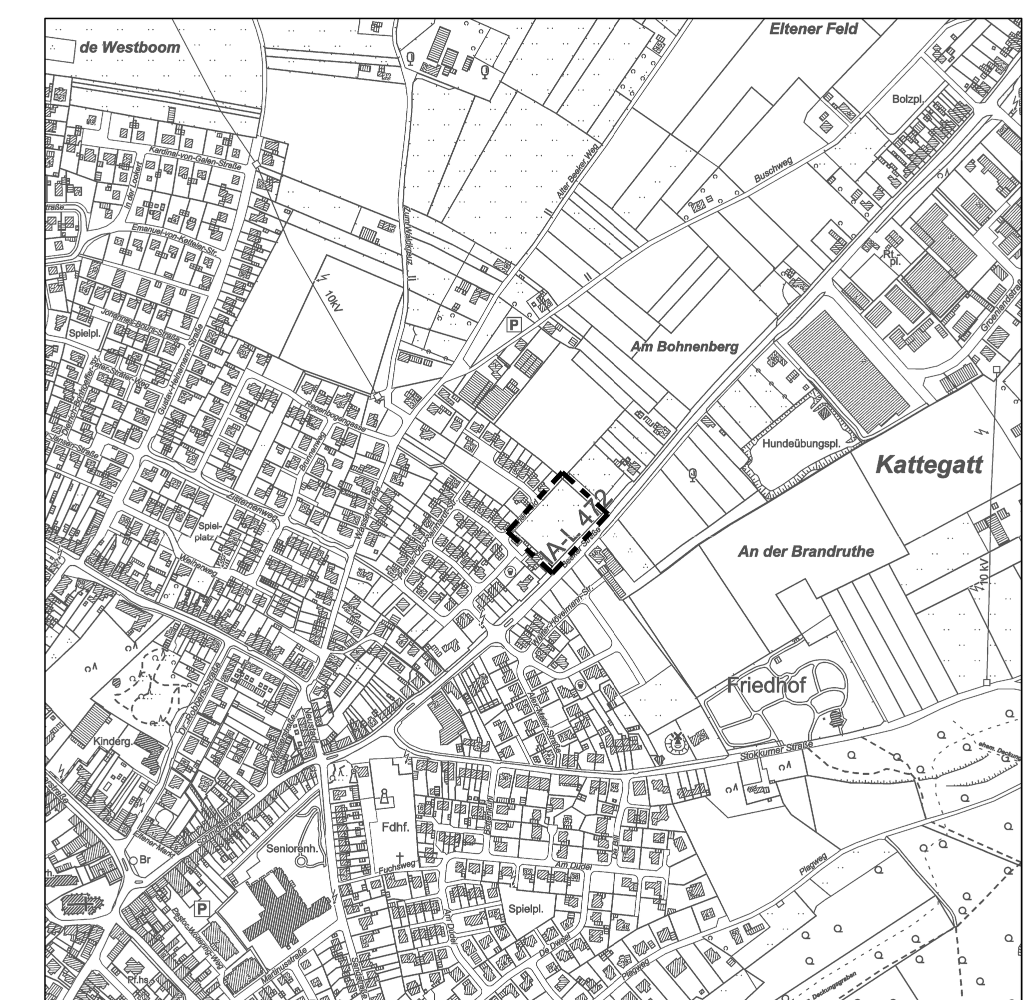
4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

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

Hinweise

1. 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).

2. 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.



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 des Bebauungsplan EL 19/2 - "Eltener Feld", 3. Änderung.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan EL 19/2 - "Eltener Feld", 3. Änderung 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 der Bebauungsplan EL 19/2 - "Eltener Feld", 3. Änderung in Kraft.

Emmerich am Rhein, ...

Bürgermeister

Stadt Emmerich am Rhein
Bebauungsplan EL 19/2
- Eltener Feld -
3. Änderung

Gemarkung Elten, Flur 19

Bearbeitet:	Hardt/Bertram/Emken	Stand:	Vorentwurf 08/2020

N

M 1:500

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de