

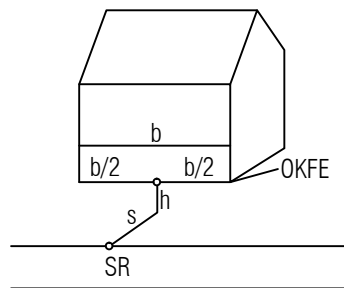
BEBAUUNGSPLAN NR. 33/3 GOCH - 5. ÄNDERUNG

Anlage zur DS 18/2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO
 - Gemäß § 4a BauNVO wird der Geltungsbereich als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.
 - Zur Wahrung der Eigenart des Gebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO
 - Die im WB zulässige Grundfläche (GRZ = 0,6) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis 50 % überschritten werden.
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Traufhöhen (TH = 6,70 m - 7,20 m) und Firsthöhen (FH max. = 13,00 m) begrenzt. Diese Höhen sind relative Höhen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE). Er liegt in Abhängigkeit zum Abstand des Gebäudes zum Straßenrand (SR) höher als die Geländeoberkante der an die Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (vgl. Skizze).

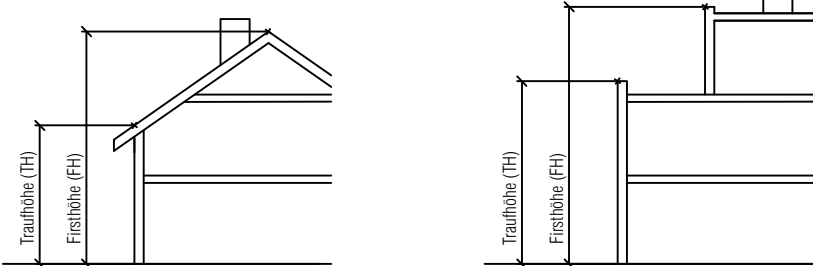


Abstand Straße - Gebäudefront (s)
0,00 m bis 1,00 m
1,00 m bis 3,00 m
mehr als 3,00 m

Höhenunterschied (h)
max. 0,80 m
max. 0,80 m
max. 0,80 m

s = Abstand Straßenrand - Gebäudefront
b = Breite Gebäudefront
h = Höhendifferenz zwischen SR und OKFE

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt (Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, vgl. Skizze). Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen (vgl. Skizze).

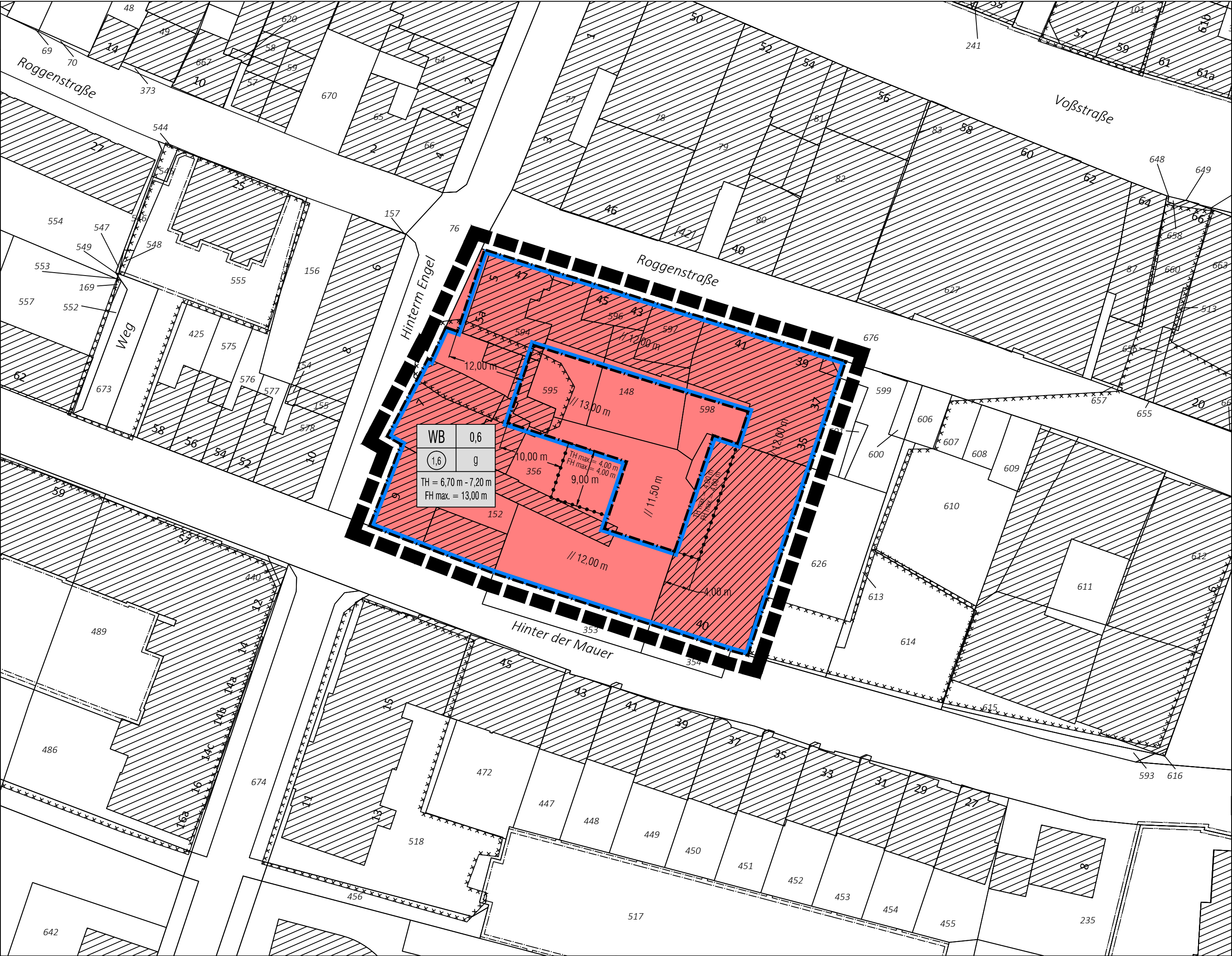


Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise geringfügig (max. 1,00 m) überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

- BAUWEISE gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - Im WB wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
 - Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker etc. können die vordere Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, der Anteil der überschreitenden Gebäudeteile darf nicht mehr als insgesamt 1/3 der Traufenlänge des jeweiligen Gebäudes betragen. Dabei darf die Traufhöhe um maximal 2,00 m überschritten werden.
 - Balkone können die hintere Baugrenze ausnahmsweise überschreiten, wenn sie max. 1,50 m vor die Außenwand vortreten und seitliche Abstände zur Nachbargrenze von mindestens 3,00 m einhalten. Der Anteil der Balkone darf nicht mehr als insgesamt 1/3 der Traufenlänge des jeweiligen Gebäudes betragen.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 20 cbm zulässig sofern sie hinter der hinteren Baugrenze errichtet werden.
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen unzulässig, sofern sie nicht als Hochgaragen errichtet werden.
 - Tiefgaragen sind, wenn sie vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Hochgaragen sind mit Flachdächern zu versehen und nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Mindesthöhe eines Hochgaragenbauwerkes beträgt 7,20 m über der an der Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Maximal zulässig sind drei Garagengeschosse.
 - Die Fassaden von Hochgaragen über Geländeneiveau sind zumindest zu 80 % mit Wandflächen zu schließen. Die Wandflächen können mit Lamellen, Gittern oder ähnlichen Elementen ausgebildet werden, wenn sie einen optisch wirksamen Gebäudeanschluss darstellen und eine natürliche Belüftung und Belichtung ermöglichen.
 - Die Ein- und Ausfahrten von Hochgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.
 - Zentrale Abluftführungen von Tiefgaragen sind so zu gestalten, dass sich die Austrittsöffnung oberhalb der Oberkante der höchsten Fenster, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, befinden müssen.
 - Stellplätze für Fahrräder sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

- GRÜNFLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- FLÄCHEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
 - Im Geltungsbereich befindet sich der Standort der ehemaligen Schmiede Tomberg und der ehemaligen Schreinerei Janssen. Im Altlastenkataster des Kreises Kleve sind diese Bereiche unter den Nummern 0627b und 0618a mit dem Status: „kein Verdacht, Nutzung“ aufgeführt.

Bei Erdarbeiten und Entsiegelungen, sind hier gegebenenfalls umweltgerechte Maßnahmen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve notwendig.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW
 - Dächer in den überbaubaren Flächen müssen mit Neigungen von mindestens 40° und maximal 60° ausgeführt werden. Die gilt nicht für die unter Punkt 4.2 genannten Bauteile und Dachgauben.
 - Pultdächer sind allgemein unzulässig.



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)
WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
0,6 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
FH max. Firsthöhe (als Höchstmaß)	Bestandsdarstellungen
TH max. Traufhöhe (als Höchstmaß)	Gebäude
TH Traufhöhe (als Mindest- und Höchstmaß)	Gebäude (unterirdisch)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	Flurstücksgrenzen
g Geschlossene Bauweise	Flure
Baugrenze	

AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Satzungen und Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:
- Bebauungsplan Nr. 33/3 Goch - 4. Änderung

HINWEISE

- Bei der Beseitigung von Hecken, ähnlichen Strukturen und Lagerhallen ist neben den Tötungsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Verbotstatbestand des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen.
- Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, so sind die Stadt Goch und die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve unverzüglich zu unterrichten. Bei Bodensanierungen und zukünftigen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass durch vorhandene Altlasten kontaminiertes Grund- bzw. Abwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet und damit auch nicht in die nachfolgend an diese Kanalisation angeschlossene Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden darf, da die Kläranlage Goch für die Behandlung dieser Abwässer nicht ausgerüstet ist.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind daher immer mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.
- Sollten bei Bodeneingriffen wider Erwarten Bodendenkmale gefunden werden, sind sie gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt Goch als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen. Ferner sind sie gemäß §16 Denkmalschutzgesetz NRW zu sichern.

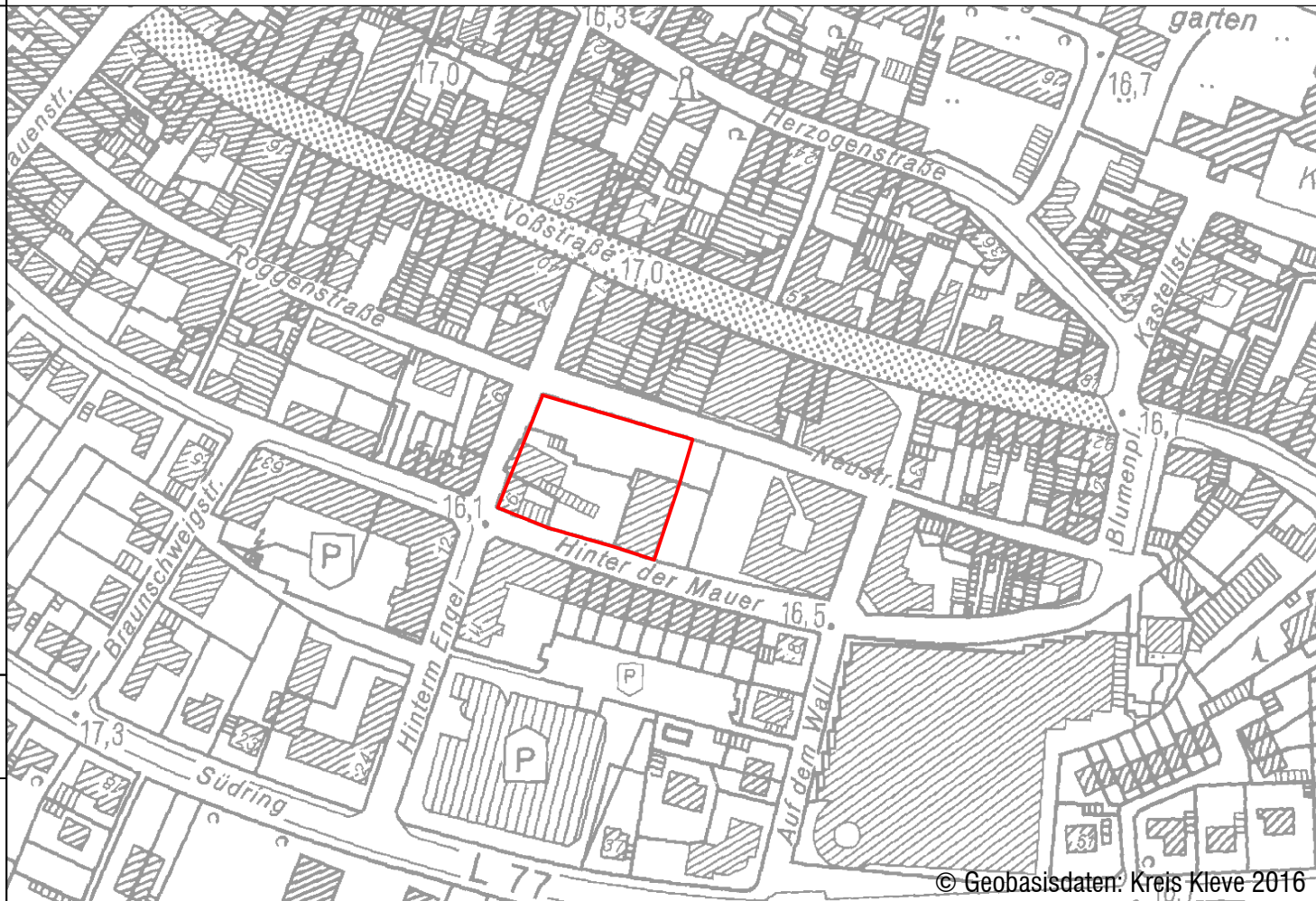
RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, (GV. NRW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 2. November 1990, (GV. NW. S. 600), in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHREN

Planverfasser: Der Bürgermeister Fachbereich II Stadtplanung Goch, im November 2016 i.V.	Es wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist, hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei ist und eine Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei ermöglicht. Stand: November 2016	
Stadtbaurat	Ö.b.Verm.Ing.	
Gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) und i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch am 30.11.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet. Goch, _____	Der Beschluss des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch zur Änderung dieses Bebauungsplanes vom _____ wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Goch, _____	
Vorsitzender	Ratsmitglied	Bürgermeister
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch stimmt am _____ diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB). Goch, _____	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuches (BauGB) des nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausliegen. Goch, _____	
Vorsitzender	Ratsmitglied	Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am _____ (in der durch Eintragungen geänderten Fassung) vom Rat der Stadt Goch als Satzung beschlossen worden. Goch, _____	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am _____ in Kraft getreten. Goch, _____	
Bürgermeister	Ratsmitglied	Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



STADT GOCH - FACHBEREICH II.60

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 33/3 Goch 5. Änderung		Maßstab: 1 : 500
Lage:	Gemarkung: Goch	Flur/e: 37	Flurstück/e: 148, 152, 356, 594, 595, 596, 597tlw., 598tlw., 599, 600, 601 626tlw.
Bearbeitung: 03.02.2017	Verfasser: Kauling		Verfahrensstand: Offenlage