



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. als Höchstmaß
 - TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
 - 6 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung: Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Zweckbestimmung: St = Stellplätze, Ga = Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: private Spielfläche
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- ▲ LP III Lärmpegelbereich III (s. textliche Festsetzung Nr. 7)
- ▲ LP IV Lärmpegelbereich IV (s. textliche Festsetzung Nr. 7)
- Lärmschutzwand: Höhe 3 m über Gelände Posthof Öffnungsanteil max. 25 %
- 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

Örtliche Bauvorschriften (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Zulässige Dachform (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)	Zulässige Dachneigung bei Satteldächern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
SD Satteldach	max. 35°
FD Flachdach	

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage ü. NN
- Kanalschacht
- Vorschlag interne Wegeführung

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Anmerkung: Der Bereich enthält im Altlastenkataster den Status: „Sanierter Fläche ohne Überwachung“

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen, Carports (überschattete Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Garagen- bzw. Stellplatzflächen zulässig.
 - Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - siehe Zuordnung im Bebauungsplan
 - Bezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die NNH-Höhen der in den angrenzenden Verkehrsflächen markierten Bezugspunkte 1 bis 3. Grundstücksbezogen sind die NNH-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete folgende maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt: WA 1 12,0 m, WA 2 13,0 m und WA 3 13,0 m (bei 2 Vollgeschossen), 16,0 m (bei 3 Vollgeschossen).
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete folgende maximal zulässige Traufhöhe (Schrittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) festgesetzt: WA 1 7,2 m, WA 2 8,0 m und WA 3 8,0 m (bei 2 Vollgeschossen), 11,0 m (bei 3 Vollgeschossen).
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.
 - Weitere Überschreitungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind für Fahrschulschächte und Treppenhäuser zulässig. Dabei darf die Traufhöhe um maximal 2,00 m überschritten werden.
 - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)
 - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für Dachüberstände bis zu einem Meter einschließlich Regenrinne zulässig ist.
 - Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass das Plangebiet mit insgesamt 28 standortgerechten und heimischen Laubbäumen einzugrünen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einem Wurzelraumvolumen von mind. 36 m³ je Baum anzulegen. Eine Befestigung der Pflanzflächen ist unzulässig.
 - Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, Wuchshöhe 2,0 - 2,5 m, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.
 - Über Standflächen für 3 und mehr Stellplätze sind Rankgerüste zu erstellen. Diese Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Dächer von Garagen sowie Dächer über Stellplätzen sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.
 - Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - Immissionsschutz (§ 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 schutzverriegelbare Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau Tabelle 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)
IV	66-70 dB(A)		40 dB(A)

 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen 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 Goch, Fachbereich II, Bauwesen, Abt. 60, Stadtplanung und Baurecht, innerhalb der Allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Einsicht aus.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes so lange unzulässig, bis die auf der Grenze des Geltungsbereiches zwischen den Flurstücken 330 und 560 der Flur 31 der Gemarkung Goch festgesetzte Lärmschutzwand vollständig hergestellt ist. Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Lärmschutzwand können die weiteren Nutzungen gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Höhenlage der Fläche für Stellplätze und Garagen innerhalb der Teilfläche WA 2 wird auf 15,09 m über NN festgesetzt.

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 12 (1) und (2) BauONRW

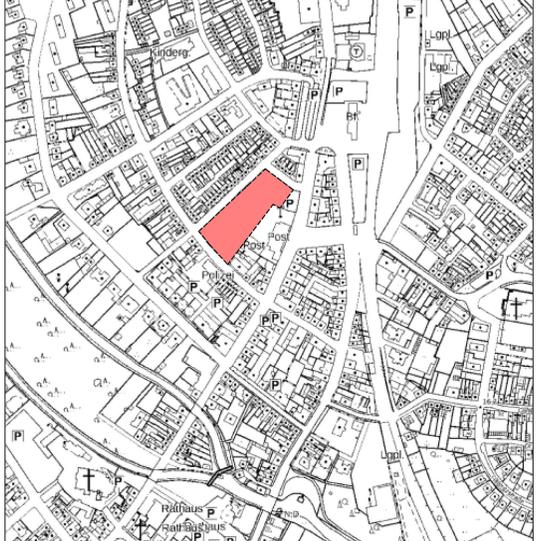
- Fassadengestaltung
 - Fassaden von aneinander grenzenden Baukörpern in der geschlossenen Bauweise sind mit jeweils gleichen Materialien zu gestalten.
 - Die Material- und Farbenwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.
- Dachgestaltung
 - Die Dacheindeckung der Gebäude hat - mit Ausnahme der begrünter Dächer und der Solaranlagen - in einheitlichen Material zu erfolgen, nicht hoch glänzend.
 - Wohngebäude mit geneigten Dächern dürfen nur eine Firstlinie besitzen, ausgenommen hiervon sind Mansarddächer.
 - Zulässig sind ausschließlich die Dachformen, die in der Nutzungsanbahnung für die jeweilige Teilfläche festgesetzt sind.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Goch oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (KD)).
- Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelreste auftreten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß „Merkböckart für das Einbringen von Sondierungsbohrungen des KBD“ durchzuführen.
- Das Gutachten „Architekturrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/1 Goch - 2. Änderung - der StadtUmbau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 12.06.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauernestler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.
- Zum Schutz von Insekten und Fledermausen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist zu unterlassen.
- 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2308)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurecht (BaUO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)



Stadt Goch
Bebauungsplan
Nr. 1/1 Goch -
2. Änderung

Gemarkung Goch, Flur 31

Bearbeitet: Hardt/Bertram Stand: Entwurf/08/2017

M 1:500

StadtUmbau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Bismarckstraße 10
D - 47623 Kevelaer
Tel. +49 (0)2822 97 29 29
Fax +49 (0)2822 97 29 90
www.stadumbau-goch.de

Verfahrensvermerke

Diese Planunterlagen wurden auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke stimmen mit dem Kataster nachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand.....)

Goch,

O. B. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Goch,

Der für die Bauleitplanung zuständige Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/1 Goch - 2. Änderung -.

Goch,

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 Goch 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 Nr. 1/1 - 2. Änderung in Kraft.

Goch,

Bürgermeister

Der für die Bauleitplanung zuständige Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch stimmte am diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Goch,

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Goch,

Bürgermeister Ratsmitglied

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 Goch als Satzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsgrundlage beschlossen worden.

Goch,

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 Goch 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 Nr. 1/1 - 2. Änderung in Kraft.

Goch,

Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt Goch vom übereinstimmt.

Goch,

Bürgermeister