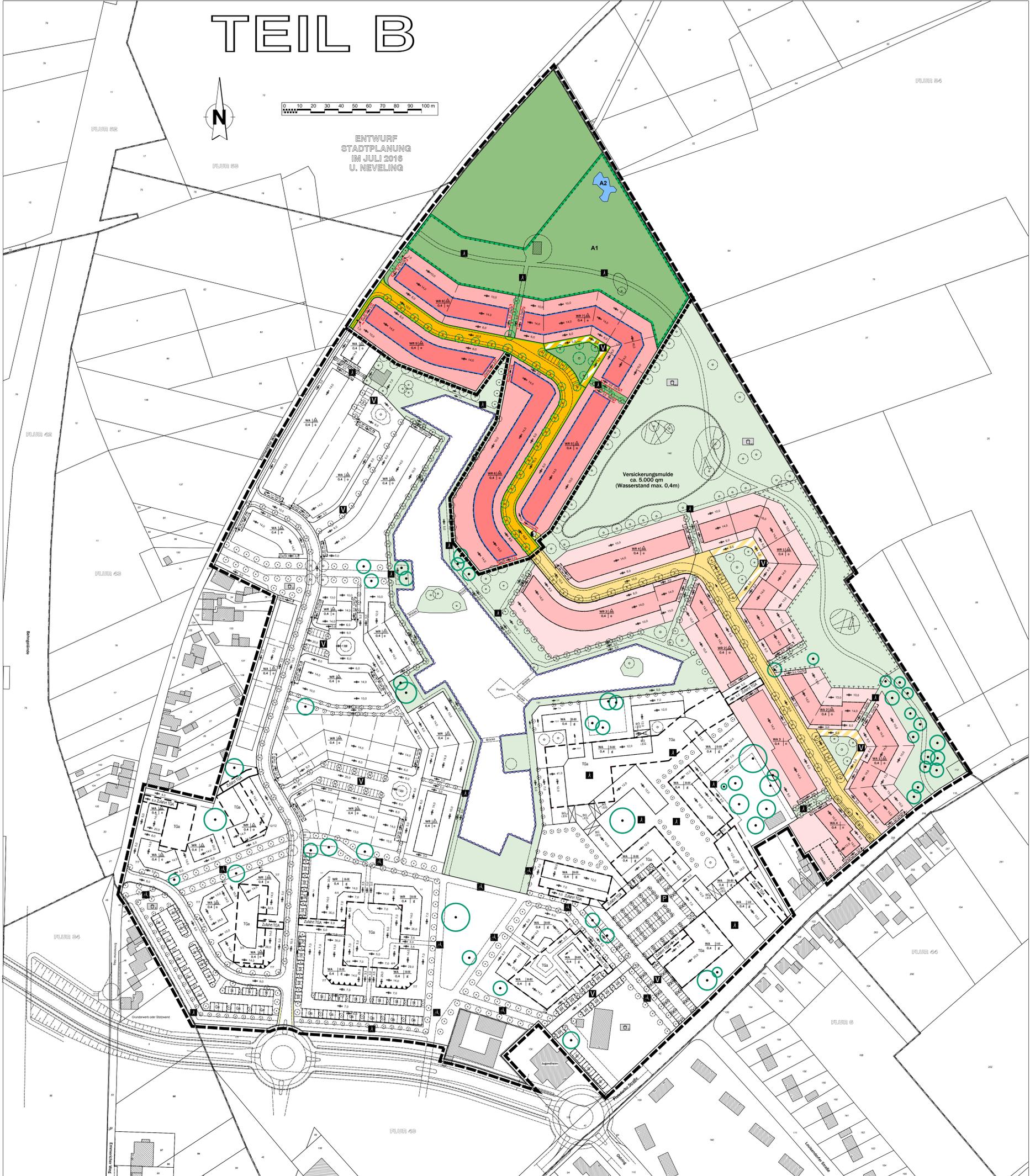


# BEBAUUNGSPLAN NR. 47 GOCH

## TEIL B



PLANZEICHEN	
<b>1. FESTSETZUNGEN</b>	
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität
<b>WR</b> Reines Wohngebiet	Verkehrsflächen
<b>0,4</b> Grundflächenzahl	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimm.
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Verkehrsberuhigter Bereich
<b>III</b> Zahl der Vollgeschosse als zwingend	Fußweg
<b>IIIH</b> Zahl der Vollgeschosse als mindest und Höchstmaß	Rad- und Fußweg
<b>o</b> offene Bauweise	Parkplatz
<b>g</b> geschlossene Bauweise	anzupflanzende Bäume
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	vorhandene zu erhaltende Bäume
nur Einzelhäuser zulässig	<b>BG, EG</b> Baugrenze im Erdgeschoss
Baulinie	Umgrenzung v. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und z. Entwicklung von Natur u. Landschaft
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonder. Zweckbestimmung	Wasserfläche
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses
<b>St</b> Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Gesamtbebauungsplan
<b>Ga</b> Umgrenzung von Flächen für private Garagen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Teil B
<b>TGa</b> Vorschlag für Flächen für mögliche private Tiefgaragen	
Grünfläche - öffentlich	<b>2. BESTANDSDARSTELLUNG</b>
Kinderspielfläche Typ A-B-C gem. Richtl. d. Innenm. v. 31.02.1974 S.M.B.L. NW 23.11	Flurstücksgrenze
Für die so gekennzeichneten Gebäudfronten wird eine Zwangsbelüftung beim schlafen bestimmten Räumen empfohlen. (siehe Gutachten IFS, Neuß, vom 03.02.2015)	Gebäude vorh.
	Flurgrenze
	<b>3. HINWEISE</b>
	Grundstücksgrenze Vorschlag
	Vorschlag Ausbau Verkehrs- und Grünflächen (Parkbuchten / Wege)
<b>VORSCHRIFTEN</b>	
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt worden nach folgenden Vorschriften:	
• 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 (PlanV 90) vom 28.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung	
• Straßen- und Weggesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StWG NRW), Bekanntmachung der Neufassung, vom 23. September 1999 (GV. NW. 1999 S. 1028), in der zuletzt geänderten Fassung	
• Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S. 926), 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. 660), in der zuletzt geänderten Fassung	
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung	
• Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516; GV. NRW. 2003), in der zuletzt geänderten Fassung	
Hinweis	
• Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung	
• Auf § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN									
<b>A. Planungsrechtlichen Festsetzungen</b>									
1. Im Geltungsbereich sind die gemäß § 3 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können zugelassen werden.									
2. Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer nach folgenden Maßgaben <ul style="list-style-type: none"> <li>Flachdächer mit einer Höhe von 5,5 m bis 6,5 m über OKF-EG. Die Fläche des Obergeschosses darf max. 70 % der Fläche des Erdgeschosses betragen</li> <li>Geneigte Dächer mit einer max. Traufhöhe (Schrittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachstuhl) bis 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,0 m bis 10,0 m jeweils über OKF-EG.</li> </ul>									
3. Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE) in der Mitte der Breite der Gebäudefront (b). Er besitzt in Abhängigkeit zum Abstand (s) des Gebäudes zum Straßenrand einen Höhenunterschied (h) zur Geländeoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. <table border="1"> <tr> <td>Abstand Straße - Gebäudefront (s)</td> <td>Höhenunterschied (h)</td> </tr> <tr> <td>weniger 1,0 m</td> <td>max. 0,20 m</td> </tr> <tr> <td>1,0 m bis 3,0 m</td> <td>0,15 m - 0,55 m</td> </tr> <tr> <td>mehr als 3,0 m</td> <td>0,20 m - 0,75 m</td> </tr> </table>	Abstand Straße - Gebäudefront (s)	Höhenunterschied (h)	weniger 1,0 m	max. 0,20 m	1,0 m bis 3,0 m	0,15 m - 0,55 m	mehr als 3,0 m	0,20 m - 0,75 m	
Abstand Straße - Gebäudefront (s)	Höhenunterschied (h)								
weniger 1,0 m	max. 0,20 m								
1,0 m bis 3,0 m	0,15 m - 0,55 m								
mehr als 3,0 m	0,20 m - 0,75 m								
4. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Baukörper zulässig. Ein Doppelhaus gilt als ein Baukörper.									
5. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen zulässig.									
6. Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig.									
7. Garagen und Carports, die neben dem Hauptbaukörper im Bauwisch errichtet werden, dürfen die hintere angrenzende Gebäudewand um max. 3,0 m überschreiten und müssen von der vorderen angrenzenden Gebäudewand mindestens 1,0 m zurückspringen.									
8. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 6,0 m einzuhalten.									
9. Nebenanlagen sind nur hinter der hinteren Baugrenze zulässig.									
10. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.									
11. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig: <ol style="list-style-type: none"> <li>Dachüberstände bis zu einem Meter einschließlich Regenrinne,</li> <li>Balkone, die                         <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten und</li> <li>seitliche Abstände zur Nachbargrenze von mindestens drei Metern einhalten.</li> </ul> </li> <li>Terrassenüberdachungen                         <ul style="list-style-type: none"> <li>bis zu einer Tiefe von drei Metern und</li> <li>bis zu einer Höhe von drei Metern und</li> <li>wenn sie einen seitlichen Grenzabstand von mindestens drei Metern einhalten.</li> </ul> </li> </ol>									
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 51a LWG ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie folgt zu beseitigen: <ol style="list-style-type: none"> <li>Das nur schwach belastete Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem Gutachten des Büros Dahlem vom Februar 2014 in den geplanten See eingeleitet. Dieser hat mit Ausnahme der Überlauffläche (Versickerungsfläche) keine Verbindung mit dem Grundwasser.</li> <li>Das anfallende unbelastete bis schwach belastete Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen ist über die belebte Bodenschicht in den Privatgrundstücken zu versickern.</li> <li>Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers oberirdisch in Teichen und Wasserbecken oder unterirdisch in Zisternen mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Der Regenwasserspeicher muss jedoch mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Versickerungsanlage auf dem Grundstück angeschlossen ist.</li> </ol>									
<b>B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</b>									
<b>1. Fassadengestaltung</b>									
1.1. Allgemein zulässig sind Klinker sowie nicht lasierte Ziegelsteinarten, Putz und Glas. Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoffe, keramische Materialien (z.B. Fliesen und Mosaik) sowie mauerwerksmittlernde Verkleidungen unzulässig. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Materialien zulässig.									

1.2. Fassaden von Doppelhäusern sind mit jeweils einheitlichen Materialien zu gestalten. Die Material- und Farbenwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.	
2. Für die Dachindeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tonziegel</li> <li>Betonplatten</li> <li>Zinkblech</li> <li>begrünte Dächer</li> </ul> oder <ul style="list-style-type: none"> <li>Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild den vorgenannten Materialien gleich kommen.</li> </ul>	
3. Sonnenkollektoren und Solarzellen als Viererflächen ohne Aussparungen sind zulässig.	
4. Die Dachindeckung der Gebäude hat - mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen - in dunkelfarbigen Material zu erfolgen (grau, anthrazit bis schwarz), nicht hoch glänzend.	
5. Die Material- und Farbwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.	
<b>C. Sonstige Festsetzungen</b>	
Die nachfolgenden Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro Seeling + Kappert, Weeze, August 2016) bezüglich Materialien, Pflanzarten, Pflanzabstände, Qualitäten und Pflegemaßnahmen herzustellen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.	
1. Im Bereich der mit der Ziffer A2 gekennzeichneten, ca. 0,94 ha großen Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Pro 150 m <sup>2</sup> Wiese ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll mindestens 12 m betragen. Für die Pflanzung sind regionaltypische alte Obstbaumarten zu verwenden (s. Sortenliste Kreis Kleve). Sofern die Streuobstwiese von Schafen beweidet wird, sind die Bäume vor Verbiss zu schützen. Die Wiese ist extensiv, d.h. ohne Einsatz von Pestizid- und Düngemitteln und (falls nicht beweidet) mit einer Mahd nach dem 15. Juni und ggf. einem zweiten Schnitt im Spätsommer zu pflegen. Die Maßnahmenfläche ist in den ersten fünf Jahren durch einen Zaun zu schützen.	
2. Im Bereich der mit der Ziffer A2 gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 160 m <sup>2</sup> großes Kleingewässer anzulegen. Dieses befindet sich in Randlage der geplanten Streuobstwiese (Maßnahme Ziffer A1). Das Kleingewässer dient als Ersatz für ein ehemaliges Kleingewässer zwischen den Kasernengebäuden. Für die Anlage des Kleingewässers ist der Oberboden abzuschieben. In zwei tieferen Mulden ist zur Sicherung einer längerfristigen Wasserführung eine Lehmabdichtung herzustellen. Ein Teil der Ufer (ca. 160 m <sup>2</sup> ) ist mit einem Weidenbüsch zu bepflanzen.	
3. Gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan sind 44 hochstämmige Laubbäume in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anzupflanzen. Der genaue Standort ist vor Ort festzulegen, sofern dies durch Grundstücksfahrten oder Leitungsstrassen erforderlich ist.	
4. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb des Gesamtgebietes der Reichswaldkaserne erbracht. Das Defizit für den Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil B von 35.609 Punkten kann durch das Punkteguthaben aus dem Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil A kompensiert werden. Für die Stadt Goch verbleibt für die ersten beiden Bauschritte ein Restguthaben von 16.914 Ökopunkten. Dieser Überschuss wird in den nächsten Teilbebauungsplänen im Sinne eines Ökointos weiter bilanziert.	
5. Das nur schwach belastete Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem Gutachten des Büros Dahlem vom Februar 2014 in den geplanten See eingeleitet. Dieser hat mit Ausnahme der Überlauffläche (Versickerungsfläche) keine Verbindung mit dem Grundwasser.	
6. Das anfallende unbelastete bis schwach belastete Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen ist über die belebte Bodenschicht in den Privatgrundstücken zu versickern.	
7. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers oberirdisch in Teichen und Wasserbecken oder unterirdisch in Zisternen mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Der Regenwasserspeicher muss jedoch mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Versickerungsanlage auf dem Grundstück angeschlossen ist.	
<b>D. Hinweise</b>	
1. Zu diesem Bebauungsplan gibt es einen gesonderten Abdeckungsplan, in dem die Lage der Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen eindeutig bestimmt ist.	
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Teil B der Stadt Goch ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die nach der Geruchsmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete werden nicht überschritten.	
3. Im gesamten Plangebiet können Kampfmittel oder Reste davon lagern. Die Empfehlungen des Kampfmittelentsorgungsdienstes bezüglich geophysikalischer Untersuchung und Sicherheitsdetektion sind zu beachten.	
4. In der ASP (IVÖR, Düsseldorf 2012) wird insbesondere zur Förderung von den im Planungsraum nachgewiesenen Zwerg- und Breitflügelfledermäusen, Dächern und Fassaden „federunfreundlich“ zu gestalten. Hierzu können an den Fassaden z.B. vorgefertigte Einbauten, Kästen oder Bretter angebracht werden.	

VERFAHREN	
Planverfahren: Der Bürgermeister Fachbereich Stadtplanung Goch, 12.06.2016 i.V.	Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasterausweis überein. Der Gebäudebestand entspricht der Ortlichkeit. Stand: Februar 2014 Es wird bescheinigt, dass die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei sind.  Goch,
Stadtbaureit (Bullesik)	DS
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 22.09.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet.  Goch, 29.09.2016	Der Beschluss des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch zur Änderung dieses Bebauungsplanes vom 22.09.2016 wurde am 04.10.2016 ersichtlich bekannt gemacht.  Goch, 11.10.2016
Vorsitzender (gez. Sprenger)	Ratsmitglied (gez. Ratsak)
DS	DS
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch stimmte am 22.09.2016 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 1 (2) des Baugesetzbuches (BauGB).  Goch, 29.09.2016	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuches (BauGB) des nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 01.03.2017 ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Beschluss ist somit am 01.03.2017 in Kraft getreten.  Goch, 03.03.2017
Vorsitzender (gez. Sprenger)	Ratsmitglied (gez. Ratsak)
DS	DS
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 13.11.2016 in der durch Eintragungen geänderten Fassung) vom Rat der Stadt Goch als Sitzung beschlossen worden.  Goch, 20.12.2016	Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 13.11.2016 einschließlich öffentlich ausgeschrieben.  Goch, 03.03.2017
Bürgermeister (gez. Knickrehm)	Ratsmitglied (gez. Hemmes)
Bürgermeister (gez. Knickrehm)	Bürgermeister (gez. Knickrehm)
DS	DS

GEMARKUNG GOCH  
FLUR 43

M. 1:1000

STADTPLANUNG  
IM JULI 2016  
U. NEVELING