

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/1 GOCH 2. ÄNDERUNG



Art der baulichen Nutzung	WR	-	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	-	Geschossflächenzahl
Bauweise	0		Beschränkung der Bauformen
Dachform	SD, FD	SD 35° - 45° FD 0° - 5°	Dachneigung
Traufhöhe	max. 4,0 m	max. 8,0 m	Gebäudehöhe

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Reines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Zeckbestimmung: Garagen

PLANZEICHEN

- Bestandsdarstellung
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bestandsgebäude
- Hinweise
 - Nutzungsvorschlag

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW), Bekanntmachung der Neufassung, vom 23. September 1995 (GV. NW. 1995 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. 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
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999, (GV. NRW. S. 516; SGV. NRW. 2023), in der zuletzt geänderten Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Für das Plangebiet wird gemäß § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt und nach den Maßgaben der entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt.
 - Der Bezugspunkt (BP) zur Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) liegt in der Mitte der Gebäudefront zur Geländeoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Ausbauhöhen sind vor Baubeginn bei der Stadt Goch zu erfragen). OK FFEG darf nicht unter dem Bezugspunkt ausgebildet werden und ihn maximal um 0,50 m überschreiten.
 - Die Gebäude (GH) bestimmt sich aus dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion und der OK FFEG. Bei Flachdächern wird bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika) gemessen.
 - Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich aus der Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut und der OK FFEG.
- Bauweise
 - Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dieser offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachüberstände bis zu 0,50 m einschließlich Regenrinne außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig:
 - bis zu einer Tiefe von drei Metern,
 - bis zu einer Breite von zehn Metern,
 - bis zu einer Höhe von drei Metern und
 - wenn sie einen Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen
 - Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Außerdem dürfen Garagen und Carports, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.
 - Garagen und Carports müssen von der vorderen angrenzenden Gebäudewand mindestens 1,0 m zurückspringen.
 - Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 6,0 m zu erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten.
- Niederschlagswasserbeseitigung
 - Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
 - Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Privatgrundstücke ist über die belebte Bodenschicht auf den Privatgrundstücken nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu versickern.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - Im Plangebiet sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig.
 - Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° - 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° auszuführen.

HINWEISE

Artenschutz
Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Entsprechend dem Gutachten werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und ähnlichen Strukturen sind die Verbotstatbestände des § 39 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Fällarbeiten sind im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Kleve erforderlich werden.

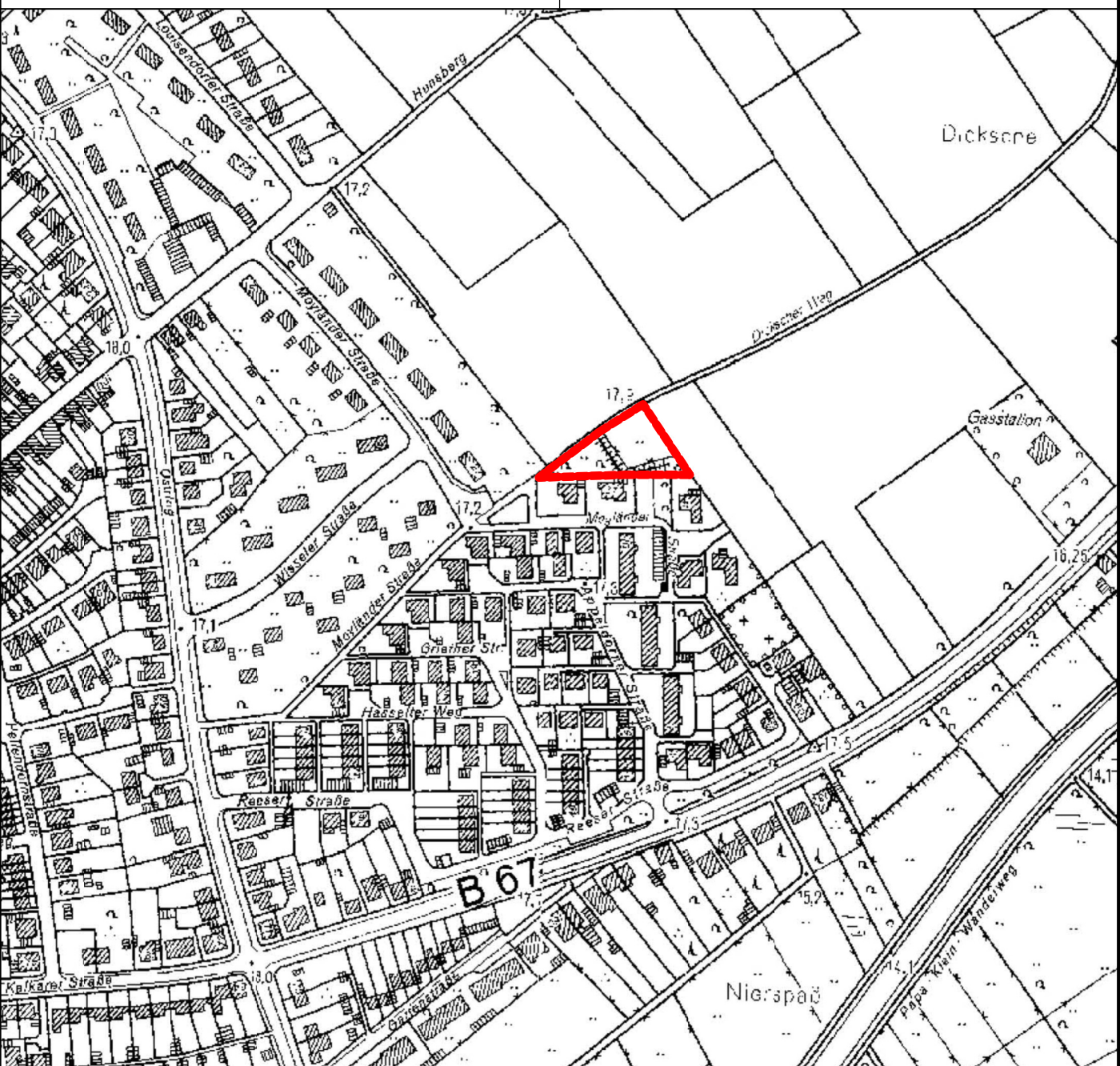
Alltlasten
Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Alltlasten) ergeben, so sind die Stadt Goch und die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve unverzüglich zu unterrichten. Bei Bodensanierungen und zukünftigen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass durch vorhandene Alltlasten 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.

Kampfmittel
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.

Denkmalschutz
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.

VERFAHREN

Planverfasser: Der Bürgermeister Fachbereich II Stadtplanung Goch, ##.##.#### i.V. Stadtbaurat Gebieten (Bulinski)	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: Oktober 2017 Goch, ##.##.#### Ö.b.Verm.Lng. (gez. Diedenhofen)
Gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch am ##.##.#### die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet. Goch, ##.##.####	Der Beschluss des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom ##.##.#### wurde am ##.##.#### ortsüblich bekannt gemacht. Goch, ##.##.####
Vorsitzender (gez. Sprenger)	Ratsmitglied (gez. ##.##.####) Bürgermeister (gez. Knickrehm)
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch stimmte 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) Baugesetzbuch (BauGB) des nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ##.##.#### in der Zeit vom ##.##.#### bis ##.##.#### einschließlich öffentlich ausgelegen. Goch, ##.##.####
Vorsitzender (gez. Sprenger)	Ratsmitglied (gez. ##.##.####) Bürgermeister (gez. Knickrehm)
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Baugesetzbuch (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 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ##.##.#### ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am ##.##.#### in Kraft getreten. Goch, ##.##.####
Bürgermeister (gez. Knickrehm)	Ratsmitglied (gez. ##.##.####) Bürgermeister (gez. Knickrehm)



Projekt:	Bebauungsplan Nr. 11/1 2. Änderung Goch		1 : 500
Lage:	Gemarkung: Goch	Flur/e: 44	Flurstück/e: 207, 242, 245 (teilw.)
Bearbeitung: 05.06.2018	Entwurf: Lether	Verfahrensstand: ENTWURF	