

Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil B

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtlichen Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. In den Gebieten WR 5 bis WR 9 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.

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. In den Baugebieten WR 5 bis WR 9 wird folgendes festgesetzt:
 - 1.1. Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer nach folgenden Maßgaben
 - 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
 - Geneigte Dächer mit einer max. Traufhöhe ((Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachhaut) bis 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,0 m bis 10,0 m jeweils über OKF-EG.
2. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Baukörper zulässig.
3. Ein Doppelhaus gilt als ein Baukörper.
4. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen zulässig.
5. Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig.
6. Garagen und Carports, die neben dem Hauptbaukörper im Bauwich errichtet werden, dürfen die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten und müssen von der vorderen Baugrenze mindestens 1,0 m zurückspringen.
7. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.
8. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur hinter der hinteren Baugrenze zulässig.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Dachüberstände bis zu einem Meter einschließlich Regenrinne sind zulässig,
3. Balkone, die
 - a. nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten und
 - b. seitliche Abstände zur Nachbargrenze von mindestens drei Metern eingehalten werden, sind zulässig
4. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Terrassenüberdachungen zulässig
 - a. bis zu einer Tiefe von drei Metern
 - b. bis zu einer Breite von zehn Metern
 - c. bis zu einer Höhe von drei Metern und
 - d. wenn sie einen seitlichen Grenzabstand von mindestens drei Metern einhalten.

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

I. Fassadengestaltung

1. Allgemein zulässig sind Klinker sowie nicht lasierte Ziegelsteinarten, Putz und Glas. Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramische Materialien (z.B. Fliesen und Mosaik) sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Materialien zulässig.
2. Fassaden von Doppelhäusern sind mit jeweils einheitlichen Materialien zu gestalten.
3. Die Material- und Farbenwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.

II. Dachgestaltung

1. Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
 - Tonziegel
 - Betonpfannen
 - Zinkbleche
 - begrünte Dächer
 oder
 - Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild den vorgenannten Materialien gleich kommen.
2. Sonnenkollektoren und Solarzellen als Viereckflächen ohne Aussparungen sind zulässig.
3. Die Dacheindeckung der Gebäude hat - mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen - in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (grau, anthrazit bis schwarz), nicht hoch glänzend.
4. Die Material- und Farbwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.

C. Sonstige Festsetzungen

Die nachfolgenden Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro Seeling + Kappert, Weeze, August 2016) bezüglich Materialien, Pflanzlisten, Pflanzabstände, Qualitäten und Pflegemaßnahmen herzustellen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

I. Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

1. Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese

Im Bereich der mit der Ziffer A1 gekennzeichneten, ca. 0,94 ha großen Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Pro 180 m² Wiese ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll mindestens 12 m betragen. Für die Pflanzung sind regionaltypische alte Obstbaumsorten 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. Maßnahme A2: Wiederherstellung eines Kleingewässers

Im Bereich der mit der Ziffer A2 gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 160 m² großes Kleingewässer anzulegen. Dieses befindet sich in Randlage der geplanten Streuobstwiese.

se (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 m²) ist mit einem Weidengebüsch zu bepflanzen

II. Festsetzungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. 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 Grundstückszufahrten oder Leitungstrassen erforderlich ist.

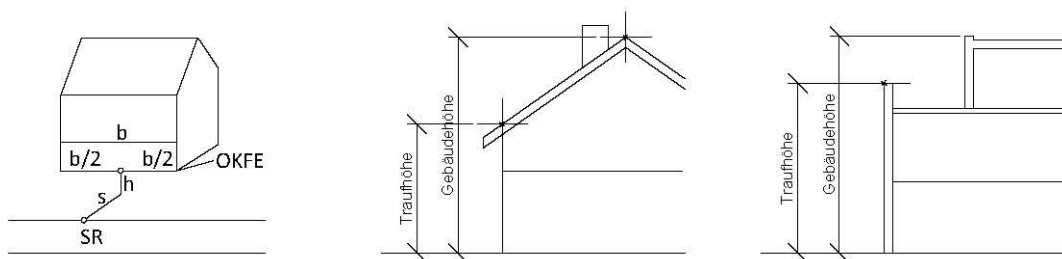
III. Kompensation

1. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb des Gesamtgeländes der Reichswaldkaserne erbracht. Das Defizit für den Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil B von 15.609 Punkten kann durch das Punkteguthaben aus dem Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil A kompensiert werden. Für die Stadt Goch verbleibt für die ersten beiden Bauabschnitte ein Restguthaben von 16.914 Ökopunkten. Dieser Überschuss wird in den nächsten Teilbebauungsplänen im Sinne eines Ökokontos weiter bilanziert.

IV. Höhenlage des Gebäudes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

1. 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.

Abstand Straße - Gebäudefront (s)	Höhenunterschied (h)
weniger bis 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



V. Regenwasser

1. 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:
 - 1.1. 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 Überlaufsfläche (Versickerungsfläche) keine Verbindung mit dem Grundwasser.

- 1.2. Das anfallende unbelastete bis schwach belastete Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen ist über die belebte Bodenschicht in den Privatgrundstücken zu versickern.
- 1.3. 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.

D. Hinweise

- I. Zu diesem Bebauungsplan gibt es einen gesonderten Absteckungsplan, in dem die Lage der Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen eindeutig bestimmt ist.
- II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Teil B der Stadt Goch ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete werden nicht überschritten.
- III. Im gesamten Plangebiet können Kampfmittel oder Reste davon lagern. Die Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bezüglich geophysikalischer Untersuchung und Sicherheitsdetektion sind zu beachten.
- IV. In der ASP (IVÖR, Düsseldorf 2012) wird insbesondere zur Förderung von den im Planungsraum nachgewiesenen Zwerg- und Breitflügelfledermäusen empfohlen, Dächer und Fassaden „fledermausfreundlich“ zu gestalten. Hierzu können an den Fassaden z.B. vorgefertigte Einbauten, Kästen oder Bretter angebracht werden.