

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 33/3 Goch – 5. Änderung – (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

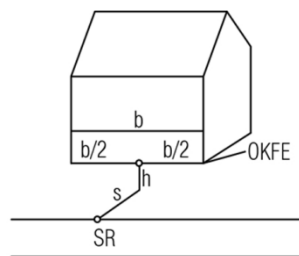
Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II – Bauwesen
Abt. 60, Stadtplanung und Bauordnung

Az.: 61 26 02/33/3-5



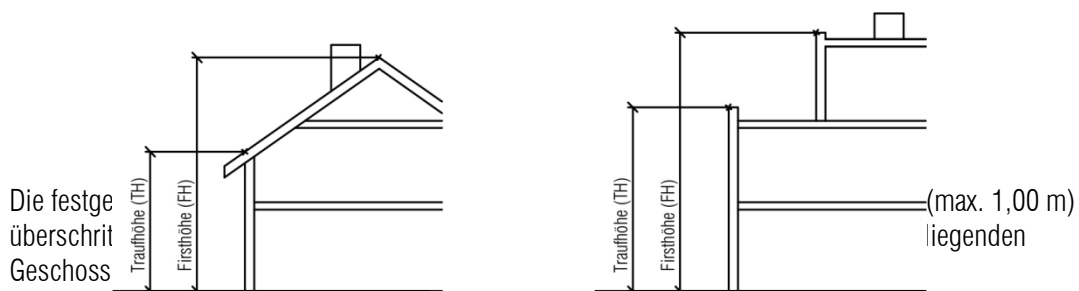
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4a BauNVO
 - 1.1. Gemäß § 4a BauNVO wird der Geltungsbereich als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.
 - 1.2. Zur Wahrung der Eigenart des Gebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21A BauNVO
 - 2.1. 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.
 - 2.2. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Traufhöhen ($TH = 6,70\text{ m} - 7,20\text{ m}$) und Firsthöhen ($FH \text{ max.} = 13,00\text{ m}$) 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)	Höhenunterschied (h)
0,00 m bis 1,00 m	max. 0,80 m
1,00 m bis 3,00 m	max. 0,80 m
mehr als 3,00 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 Traufflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen (vgl. Skizze).



3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - 3.1. Im WB wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - 4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
 - 4.2. 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.
 - 4.3. 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.
5. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 5.1. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 20 cbm je Grundstück zulässig, sofern sie hinter der hinteren Baugrenze errichtet werden.
 - 5.2. Stellplätze, Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen unzulässig, sofern sie nicht als Hochgaragen errichtet werden.
 - 5.3. Tiefgaragen sind, wenn sie vollständig überdeckt und begrünt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 5.4. 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.
 - 5.5. 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.
 - 5.6. Die Ein- und Ausfahrten von Hochgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.
 - 5.7. Zentrale Abluffführungen 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.
 - 5.8. Stellplätze für Fahrräder sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 6.1. 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.
7. Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
 - 7.1. 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.
8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW
 - 8.1. Dächer in den überbaubaren Flächen müssen mit Neigungen von mindesten 40° und maximal 60° ausgeführt werden. Die gilt nicht für die unter Punkt 4.2 genannten Bauteile und Dachgauben.
 - 8.2. Pultdächer sind allgemein unzulässig.