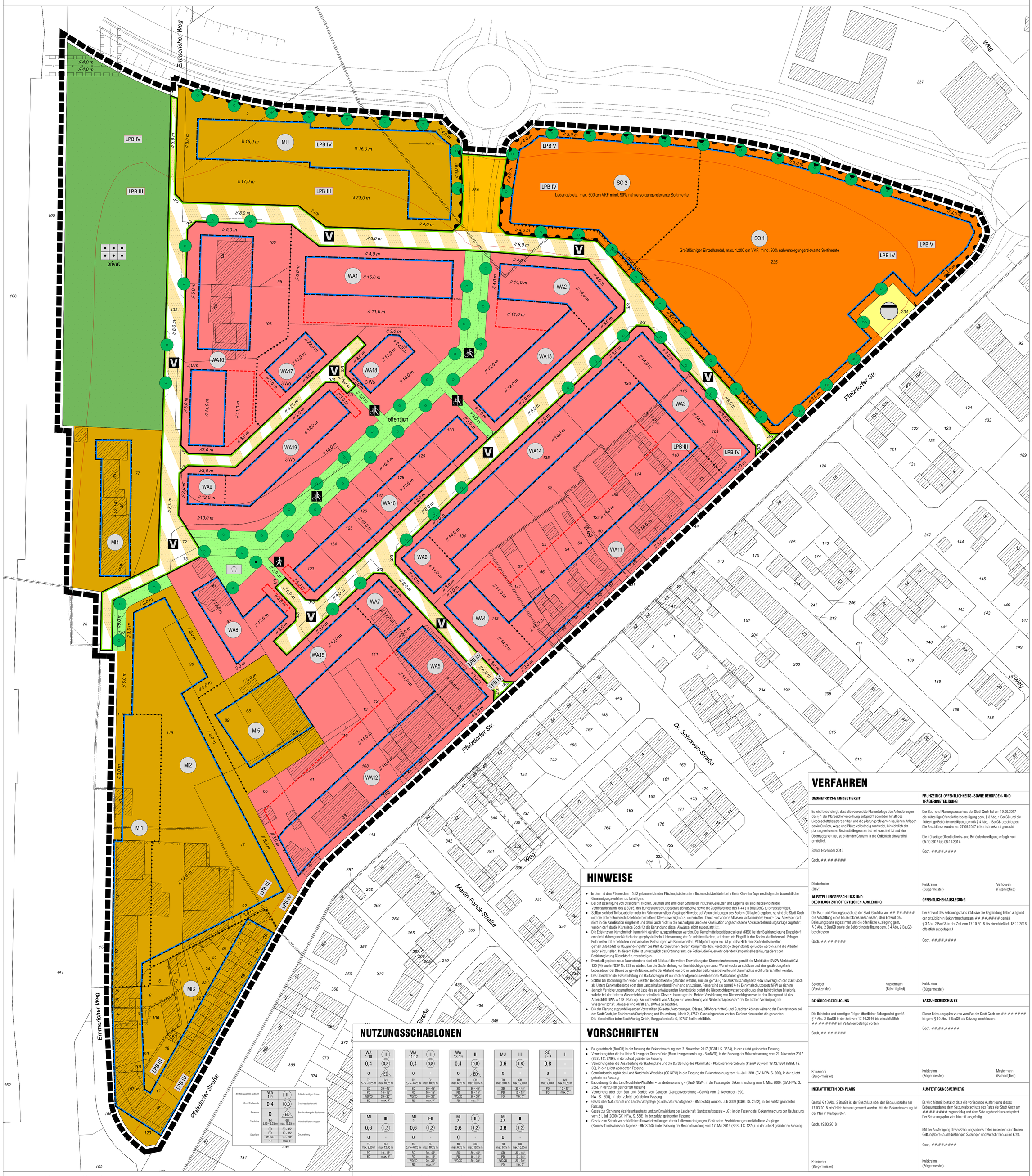
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 GOCH - 4. ÄNDERUNG

ENTWURF

Anlage zur DS 11/2019



VERFAHREN

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht somit 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 ermöglich.

Stand: November 2015

Goch, ##.##.#####

Diedenhoten
(ÖbVI)

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- SOWIE BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch hat am 19.09.2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, Die Beschlüsse wurden am 27.09.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 05.10.2017 bis 06.11.2017.

Goch, ##.##.#####

Knickrehm (Bürgermeister) — Verhoeven (Ratsmitglied)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch hat am ##.##.##### die Aufstellung eines Bauleitplanes beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Goch, ##.##.#####

Sprenger (Vorsitzender) — Mustermann (Ratsmitglied)

ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans inklusive die Begründung haben aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am ##.##.##### gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 öffentlich ausgelegen.I

Goch, ##.##.#####

Knickrehm (Bürgermeister)

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich ##.##.##### am Verfahren beteiligt worden.

Goch, ##.##.#####

Knickrehm (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Goch am ##.##.##### ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Goch, ##.##.#####

Knickrehm (Bürgermeister) — Mustermann (Ratsmitglied)

INKRAFTTRETEN DES PLANS

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss über den Bebauungsplan am 17.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

Goch, 19.03.2018

Knickrehm (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird hiermit bestätigt dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Goch am ##.##.##### zugrundelag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mit der Ausfertigung diesesBebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Satzungen und Vorschriften außer Kraft.

Goch, ##.##.#####

Knickrehm (Bürgermeister)

HINWEISE

- In den mit dem Planzeichen 15.12 gekennzeichneten Flächen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Bei der Beseitigung von Sträuchern, Hecken, Bäumen und ähnlichen Strukturen inklusive Gebäuden und Lagerhallen sind insbesondere die Verbotstatbestände des § 39 (5) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.
- Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlastsen) ergeben, so sind die Stadt Goch und die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve unverzüglich zu unterrichten. Durch vorhandene Altlastsen kontaminiertes Grund- bzw. Abwasser darf 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.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher grundsätzlich 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 Sicherheitsdirektion gemäß „Merkblatt für Baugrundeingriffe" des KBD durchzuführen. Sofern Kampfmittel bzw. verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Eventuell geplante neue Baumstandorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers gemäß der Merkblätter DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie FGSV Nr. 939 zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrlose Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.
- Das Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen ist nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen gestattet.
- 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.
- Je nach Versickerungsmethode und Lage des zu entwässernden Grundstücks bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung einer behördlichen Erlaubnis, welche bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Kleve zu beantragen ist. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Goch, im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Markt 2, 47574 Goch eingesehen werden. Darüber hinaus sind die genannten DIN-Vorschriften beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich.

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1-10	II
0,4	(0,8)
o	ED
TH 5,75 - 6,25 m	GH max. 10,25 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
WD/ZD	20 - 30°
FD	max. 5°

WA 11-12	II
0,4	(0,8)
o	-
TH 5,75 - 6,25 m	GH max. 10,25 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
WD/ZD	20 - 30°
FD	max. 5°

WA 13-19	II
0,4	(0,8)
o	ED
TH max. 6,25 m	GH max. 10,25 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
WD/ZD	20 - 30°
FD	max. 5°

MU	III
0,6	(1,8)
o	-
TH max. 9,00 m	GH max. 12,00 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
FD	max. 5°

SO 1 - 2	I
0,8	-
a	-
TH max. 7,00 m	GH max. 10,50 m
PD	10 - 15°
FD	max. 5°

MI 1	III
0,6	(1,2)
o	-
TH max. 9,00 m	GH max. 12,00 m
PD	10 - 15°
FD	max. 5°

MI 2	II-III
0,6	(1,2)
o	-
TH 5,75 - 6,25 m	GH max. 10,25 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
WD/ZD	20 - 30°
FD	max. 5°

MI 3	II
0,6	(1,2)
g	-
TH max. 6,25 m	GH max. 10,25 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
WD/ZD	20 - 30°
FD	max. 5°

MI 4-5	II
0,6	(1,2)
o	-
TH max. 6,25 m	GH max. 10,25 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
WD/ZD	20 - 30°
FD	max. 5°

Art der baulichen Nutzung	WA 1-9	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/	0,4	(0,8)	Geschossflächenzahl/
Bauweise	o	ED	Beschränkung der Bauformen
Traufhöhe	TH 5,75 - 6,25 m	GH max. 10,25 m	Höhe baulicher Anlagen
	SD	30 - 45°	
	PD	10 - 15°	
Dachform	WD/ZD	20 - 30°	Dachneigung
	FD	max. 5°	

VORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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
- 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 den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO) vom 2. November 1990, NW. S. 600), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG); in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung

PLANZEICHEN NACH PLANZV

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet
   - MI — 1.2.2. Mischgebiete
   - MU — 1.2.3. Urbane Gebiete
   - SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete
   - 3 Wo — 1.5 Beschränkungen der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl
   - III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse
   - (V) — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — 3.1. Offene Bauweise
   - ED — 3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - g — 3.2. Geschlossene Bauweise
   - 3.4. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - 6.1. Straßenverkehrsfläche
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - Fußweg
   - Rad- und Fußweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - 6.4. Ein- und Ausfahrtsbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Elektrizität
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - unterirdisch (Gas)
9. Grünflächen
   - Öffentliche Grünfläche
   - Private Grünfläche
   - Spielplatz
   - Dauerkleingärten
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - 13.2. Anpflanzen: Bäume
   - Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
   - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Thyssengas GmbH (Schutzstreifenbreite 8,00 m)
   - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   - 15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - 15.14. Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

WEITERE DARSTELLUNGEN

- LPB III — Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
- LPB IV — Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
- LPB V — Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Nutzungsvorschlag

N

M 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
   - 1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als
     - allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA19),
     - urbane Gebiete (MU),
     - Mischgebiete (MI1 bis MI5) und
     - Sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2)

     festgesetzt.
   - 1.2. Allgemeine Wohngebiete
     - 1.2.1. In allen allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
     - 1.2.2. Die allgemein zulässige Nutzung: der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ist nicht zulässig.
   - 1.3. Mischgebiete
     - 1.3.1. In allen Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
     - 1.3.2. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in allen Mischgebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
   - 1.4. Urbane Gebiete
     - 1.4.1. Die in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
     - 1.4.2. Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
   - 1.5. Sonstige Sondergebiete
     Die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
     - 1.5.1. SO1: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel
       - 1.5.1.1. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm, Als Kernsortiment sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß "Gocher Liste" (vgl. 1.6) zulässig. Weitere Sortimente dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig sind auch Ladenhandwerksbetriebe.
       - 1.5.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
         - 1.5.1.2.1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
         - 1.5.1.2.2. Schank- und Speisewirtschaften
         - 1.5.1.2.3. Räume für freie Berufe
         - 1.5.1.2.4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
     - 1.5.2. SO2: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ladengebiete
       - 1.5.2.1. Zulässig ist ein Fachmarkt mit dem Hauptsortimet Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm, Als Kernsortiment sind nur die nahversorgungsrelevante Sortiment "Getränke" gemäß "Gocher Liste" (vgl. 1.6) zulässig. Weitere Sortimente dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig sind auch Ladenhandwerksbetriebe.
       - 1.5.2.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
         - 1.5.2.2.1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
         - 1.5.2.2.2. Schank- und Speisewirtschaften
         - 1.5.2.2.3. Räume für freie Berufe
         - 1.5.2.2.4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   - 1.6. Nahversorgungsrelevante Sortimente der "Gocher Liste" (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch - Aktualisierung 2017)
     - 1.6.1. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
     - 1.6.2. kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
     - 1.6.3. Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)
   - 1.7. Im MU und den SO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass diese keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Goch haben, Die sonstigen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleiben von dieser Regelung unberührt.
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt und nach den Maßgaben der entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt.
   - 2.2. Der Bezugspunkt 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.
   - 2.3. Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich aus dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion und der OK FFEG.
   - 2.4. Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich aus der Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand mit der Dachhaut und der OK FFEG.
   - 2.5. Bei Flachdächern wird bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika) gemessen.
   - 2.6. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet durch erforderliche technische Aufbauten ausnahmsweise um 2,00 m überschritten werden, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Außenkante der baulichen Anlage zurücktreten. Werbeanlagen sind hiervon ausgeschlossen.

3. Bauweise
   - 3.1. Die Bauweise wird nach den Maßgaben der entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt.
   - 3.2. In allen SO ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
   - 4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
   - 4.2. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachüberstände bis zu einem 1,00 m einschließlich Regenrinne außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
   - 4.3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen zulässig:
     a) bis zu einer Tiefe von drei Metern,
     b) bis zu einer Breite von zehn Metern und
     c) bis zu einer Höhe von drei Metern,
     d) wenn sie einen Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.
5. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen
   - 5.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit dem Planzeichen 15.3. gekennzeichneten Flächen zulässig.
   - 5.2. Im MU sind Garagen, Carports und Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind sie ausnahmsweise zulässig.
   - 5.3. Garagen, die innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, dürfen die hintere Gebäudewand des Hauptbaukörpers um max. 3,0 m überschreiten, auch wenn die hintere Gebäudewand auf der Baugrenze ausgebildet wird.
   - 5.4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
   - 5.5. Garagen und Nebenanlagen müssen von der vorderen Gebäudewand des Hauptbaukörpers mindestens 1,0 m zurückspringen.
   - 5.6. Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 6,0 m zu erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten.
   - 5.7. Tiefgaragen sind unter Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
   - 6.1. Dem Plangebiet werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden von Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die nachfolgend aufgeführten Bauschalldämm-Maße Rw,res nach DIN 4109 einhalten (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).
     - Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein Rw,res von mindestens 35 dB Büroräume ein Rw,res von mindestens 30 dB
     - Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein Rw,res von mindestens 40 dB Büroräume ein Rw,res von mindestens 35 dB
     - Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein Rw,res von mindestens 45 dB Büroräume ein Rw,res von mindestens 40 dB
   - 6.2. In den Lärmpegelbereichen III bis V sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schalldgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren, Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Baufirm, Gebäudeausrichtung …) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan bezeichnet.
   - 6.3. An der Nordfassade von Gebäuden im Baufeld MU sind zum Schutz vor Verkehrslärm Balkone/Loggien/Terrassen abzuschirmen, Diese sind von der Brüstung bis zur Decke mit einer offenbaren Verglasung zu versehen. Die Brüstung und Verglasung muss im geschlossenen Zustand ein Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) aufweisen.
   - 6.4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung "Lärmschutzwand" ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von höchstens 3 m über Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße und einem Schalldämmmaß von mindestens RW,R ≥ 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140) zu errichten. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch andere bauliche Maßnahmen (Einhausung von Anlieferrampen, Baufirm, Gebäudeausrichtung …) oder eines geringeren Kundenaufkommens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, kann die Wand mit geringerer Länge errichtet werden oder ganz entfallen.
7. Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - 7.1. Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Büro Seeling + Kappert, Weeze) vom 14.06.2018 durchzuführen.
   - 7.2. Der in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorhandene Spitz-Ahorn ist im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme zu erhalten und als Gestaltungselement in die Grünfläche einzubinden.
   - 7.3. Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen (inklusive der Vorgärten) sind gärtnerisch zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.
   - 7.4. Die im Geltungsbereich dargestellten 79 Bäume sind mindestens in der Qualität als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zeitnah zu ersetzen. Die Pflanzgruben sind gemäß der "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" (Stand 2010) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) herzustellen. Dies beinhaltet mindestens 6 qm große offene Baumscheiben, eine Mindestsiefe von 1,50 m (mit Anschluss an den gewachsenen Boden) und ein Mindestvolumen der Baumgruben von 12 qbm pro Baum. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sind die Baumgruben mit einem geeigneten Substrat zu verfüllen. In Abhängigkeit zu der gewählten Baumgröße kann unter Berücksichtigung der Vorgaben der FLL auch eine größere Pflanzgröße erforderlich sein. Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte dient zur Orientierung, Von den Vorgaben bezüglich des Standortes und der Vorbereitung der Baumgrube kann in begründeten Fällen abgewichen werden, Bei der Artenauswahl sind standortheimische Laubbäume bevorzugt zu verwenden, Den besonderen Standortgegebenheiten im Straßenraum ist durch die Verwendung hierfür geeigneter Zuchtformen Rechnung zu tragen. Im Erläuterungsbericht zum Landschaftspflegerischen Begleitplan ist eine Pflanzliste mit empfehlenden Angaben enthalten.
8. Festsezungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - 8.1. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb des Bebauungsplangebietes und auf planexternen Flächen erbracht. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplanes des Büros Seeling + Kappert vom 14.06.2018, der Bestandteil des Planverfahrens ist, Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Wert des Bestandes 90.293 Punkte und 79.499 Punkte für den Wert der Planung. Das im Plangebiet verbleibende Defizit von 10.794 kann planexternn auf der Ökokontofläche der Stadt Goch (Flurstück 511, Flur 4, Gem. Kervendonk) ausgeglichen werden.
   - 8.2. Zum Schutz des Gartenrotschwanzes sind die in dem Artenschutzfachbeitrag ÄVÖR vom 19.11.2012 und dem ergänzenden Artenschutzfachbeitrag Seeling + Kappert vom 24.01.2018 formulierten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Diese beinhalten den Erhalt halboffener Bereiche des ehemaligen Kasernenrandes im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 47 Goch - Teil A und Teil B, die Anlage der geplanten Obstwiese und die Anbringung von ca. 20 Brutkästen im Umfeld der Obstwiese am zu erhaltenden Laubbaumbestand. Gegebenenfalls sind weitere Nisthilfen im Bereich der Bahntrasse oder in der Kleingartenanlage anzubringen.
   - 8.3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Gelände vor Baubeginn nach Maßgabe des Ergänzenden Artenschutzfachbeitrages Seeling + Kappert vom 24.01.2018 in Absprache mir der Unteren Naturschutzbehörde auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten, Amphibien und Reptilienzu kontrollieren, Zum Schutz für Fledermäuse sind stärkere Bäume im Zeitraum von November bis Februar zu fällen. Hohlenbäume sind vor der Fällung einer Sichtkontrolle in Bezug auf überwinternde Tiere durchzuführen.
9. Niederschlagswasserbeseitigung
   - 9.1. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
   - 9.2. 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.
   - 9.3. Das anfallende schwach belastete Niederschlagswasser ist nach den Ausführungen des Trennerlasses im Regelfall behandlungsbedürftig, die Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung im Trennverfahren gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 sind zu beachten.

STADT GOCH - FACHBEREICH II.60

Bebauungsplan Nr. 24 Goch - 4. Änderung

Bearbeitung:	Verfasser:	Verfahrensstand:
14.11.2018	Kaulling	Offenlage

Der Bürgermeister
Fachbereich II | Bauwesen
Stadtplanung und Bauordnung

GOCH mittendrin Stadt!

Gemarkung:	Flur/e:	Flurstück/e:
Goch	34	5 tw., 12, 13, 17, 41, 66, 67, 68, 72, 73, 77, 89, 90, 95, 100, 103, 105 tw., 108, 111, 113, 116, 119, 120, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136 und 137 tw.
	35	6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 92, 99, 101, 106, 107 und 123
	43	44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 109, 110, 114, 116, 123, 141, 188, 234, 235 und 236 tw.