

Bebauungsplan Nr. 24 Goch – 4. Änderung

Textliche Festsetzungen

Stadt Goch
Der Bürgermeister

Fachbereich II – Bauwesen
Abt. 60, Stadtplanung und Bauordnung

Az.: 61 26 02/24-4



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 Hauptsortiment 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:
- bis zu einer Tiefe von drei Metern,
 - bis zu einer Breite von zehn Metern und
 - bis zu einer Höhe von drei Metern,
 - 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 $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).
- | | |
|-----------------------|--|
| Lärmpegelbereich III: | Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB |
| Lärmpegelbereich IV: | Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB |
| Lärmpegelbereich V: | Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB |
- 6.2. In den Lärmpegelbereichen III bis V sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte 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, Bauform, 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 $RW,R \geq 24$ 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 $RW,R \geq 24$ 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 Anlieferampen, Bauform, 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 Mindesttiefe 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 Pflanzgrube 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. Festsetzungen 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 planextern 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 IVÖR 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 mit der Unteren Naturschutzbehörde auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten, Amphibien und Reptilien zu kontrollieren. Zum Schutz für Fledermäuse sind stärkere Bäume im Zeitraum von November bis Februar zu fällen. Höhlenbäume 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 Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 sind zu beachten.