

## Textliche Festsetzungen

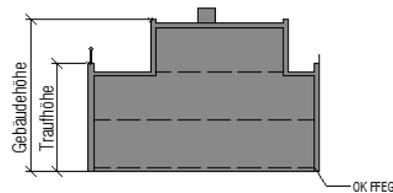
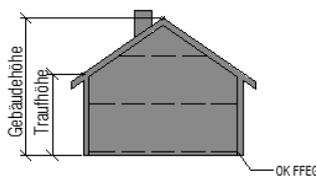
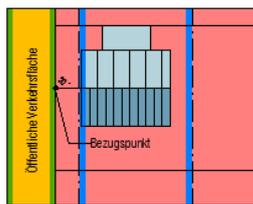
zum Bebauungsplan Nr. 11/1 Goch 2 Änderung

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Für das Plangebiet wird gemäß § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich aus der Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut und der OK FFEG.



### 3. Bauweise

- 3.1. Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dieser offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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 0,50 m einschließlich Regenrinne außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- 4.3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen und 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 Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 5.1. 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.

6. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

- 6.1. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2. Außerdem dürfen Garagen und Carports, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.
- 6.3. Garagen und Carports müssen von der vorderen angrenzenden Gebäudewand mindestens 1,0 m zurückspringen.
- 6.4. Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 6,0 m zu erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

- 7.1. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
- 7.2. 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.

8. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

- 8.1. Im Plangebiet sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig.
- 8.2. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° - 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° auszuführen.