BEBAUUNGSPLAN NR. 47 GOCH

TEIL "A"

PLANZEICHEN

1. FESTSETZUNGEN

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als mindest und Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonder. Zweckbestimmung
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- St — Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- Ga — Umgrenzung von Flächen für private Garagen
- TGa — Vorschlag für Flächen für mögliche private Tiefgaragen
- Grünfläche - öffentlich
- KiSpi — Kinderspielplatz- Typ A-B-C gem. Rderl. d. Innenm. v. 31.02.1974 SMBl. NW 2311
- Für die so gekennzeichneten Gebäudefronten wird eine Zwangsbelüftung bei zum schlafen bestimmten Räumen empfohlen.

(siehe Entwurf des Gutachten IFS, Neuß, vom 18.12.2013)

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimm.
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Rad- und Fußweg
- P — Parkplatz
- anzupflanzende Bäume
- vorhandene zu erhaltende Bäume
- BG i. EG — Baugrenze im Erdgeschoss
- Umgrenzung v. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und z. Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamtbebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans "A"

2. BESTANDSDARSTELLUNG

- Flurstücksgrenze
- Gebäude vorh.
- Flurgrenze

3. HINWEISE

- Grundstücksgrenze Vorschlag
- Vorschlag Ausbau Verkehrs - und Grünflächen (Parkbuchten / Wege)

VORSCHRIFTEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt worden nach folgenden Vorschriften:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV0 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

d) Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV NRW 1995 S. 1028)

e) § 51a Landeswassergesetz - LWG - vom 25.06.1995 (GV NRW S.926)

f) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023)

g) Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - Bekanntm.VO) vom 26.8.1999 (GV. NRW. S. 516 / SGV. NRW. 2023)

In der jeweils zurzeit geltenden Fassung.

Hinweis
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Auf § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. In den Gebieten WR 1 bis WR 4 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.
2. In allen WA-Gebieten sind die gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nrn. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

1. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 wird folgendes festgesetzt:

1.1 Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer.

1.2 entweder Flachdächer mit einer Höhe von 6,0 m bis 9,5 m über OKF-EG.
Die Fläche des obersten Geschosses darf höchstens 70 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses erreichen.

1.3 Oder
geneigte Dächer mit einer Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachhaut) von 6 - 7 m und einer Firsthöhe von 10,0 m bis 12,0 m jeweils über OKF-EG.

2. In den Baugebieten WR 1 bis WR 4 und WA 1 und WA 2 wird folgendes festgesetzt:

2.1 Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer

2.2 Entweder
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.

2.3 Oder
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

3. Für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 und WA 1 und WA 2

3.1.1 Es sind max. 2 Wohneinheiten je Baukörper zulässig.
3.1.2 Ein Doppelhaus gilt als ein Baukörper.
3.2 Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen zulässig.
3.3 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig.
Garagen und Carports, die neben dem Hauptbaukörper im Bauwich errichtet werden, dürfen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschreiten und müssen von der vorderen Baugrenze mindestens 1 m zurückspringen.
3.4 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.
3.5 Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur hinter der hinteren Baugrenze zulässig.

4. Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 wird folgendes festgesetzt:

4.1 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig.
4.2 Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur hinter der hinteren Baugrenze zulässig.
4.3 Garagen und Carports, die neben dem Hauptbaukörper im Bauwich errichtet werden, dürfen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschreiten und müssen von der vorderen Baugrenze mindestens 1 m zurückspringen.
4.4 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.
4.5 Tiefgaragen sind zulässig.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:
1. Dachüberstände bis zu einem Meter einschließlich Regenrinne sind zulässig,
2. Balkone, die
a. nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und
b. seitliche Abstände zur Nachbargrenze von mindestens drei Metern eingehalten werden, sind zulässig.
3. 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
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

I. Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Büro Seeling + Kappert, Weeze) vom 06.02.2014 durchzuführen.

II. Gemäß § 9(1) 25 BauGB wird festgesetzt, dass die in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächenflächen sowie im Bereich der privaten Garagen und Stellplätze anzupflanzenden Bäume der Anzahl entsprechend anzupflanzen sind. Standortabweichungen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, sofern dies durch Grundstückszufahrten oder Leitungstrassen erforderlich wird.

III. Erhalt von Bäumen
Zu erhaltender Baumbestand ist während der Baumaßnahme nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen besonders zu beachten:
Arbeiten (dazu zählen auch das Befahren oder die Lagerung von Materialien) wie auch Eingriffe in den Wurzelraum im Kronentraufbereich plus 1,50 m Radius der zu erhaltenden Bäume sind grundsätzlich unzulässig; bei besonderer Erfordernis (z.B. Befestigung von Wegen- oder Platzflächen im Randbereich der Kronentraufe) ist eine Ausnahme dieser Regelung in Abstimmung mit der ULB möglich;
- Der Baumkronenbereich plus 1,50 m Radius (gemäß RAS LP 4) ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit stabilen Schutzzäunen zu umschließen. Handelt es sich um Baumgruppen, so sind die Zäune so anzuordnen, dass die Gruppen vollständig geschützt sind. Die Schutzzäune sind während der gesamten Baumaßnahme aufrecht zu erhalten. Als stabile Zäune gelten verschraubte, nicht versetzbare Bauzaunelemente oder Holzzäune mit einer doppelten Querverlattung.

IV. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20
Auf der mit dem Buchstaben „A" gekennzeichneten Fläche (ca. 0,59 ha) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro Seeling + Kappert Weeze) vom06.02.2014 sind zu beachten.

V. Kompensation
Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Wert des Bestandes 191.530 Punkte und 224.053 Punkte für den Wert der Planung. Der Punkteüberschuss von 32.523 Punkten wird in den nächsten Teilbebauungsplänen des Gesamtbebauungsplanes Nr. 47 Goch im Sinne eines Ökokontos weiter bilanziert.

Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplanes des Büros Seeling + Kappert vom 06.02.2014 der Bestandteil des Planverfahrens ist.

VI. Höhenlage des Gebäudes in Bezug zur Straße
Gemäß § 9 (3) BauGB wird die Höhenlage des Gebäudes in Bezug zur Straße wie folgt festgesetzt:

Abstand Straße - Gebäudefront (s)	Höhenunterschied (h) über Bezugspunkt Straße
Weniger als 1,0 m	5 cm - 15 cm
1,0 - 3,0 m	10 cm - 30 cm
mehr als 3,0 m	20 cm - 40 cm

OKFE = Oberkante Fußboden Erdgeschoss (Mitte der Gebäudefront)
SR = Straßenrand
s = Abstand Straßenrand - Gebäudefront (horizontal gemessen)
b = Breite der Gebäudefront
h = Höhenunterschied zwischen SR und OKFE

VII. Regenwasser

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:

a) Das gering belastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird entsprechend dem Gutachten des Büros Dahlem vom Februar 2014 in den geplanten See eingeleitet. Dieser hat mit Ausnahme der Überlauf (Versickerungs) Fläche keine Verbindung mit dem Grundwasser.

b) Das anfallende unbelastete bis schwach belastete Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Privatgrundstücken ist dort durch Versickerungsmethoden wie sie unter Nr. 11.1 Nr. 4 bis 7 des RdErl. MURL vom 18.05.1998 beschrieben sind, zu versickern.

c) 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 A der Stadt Goch ist mit Gerüchen aus landwirtschftlichen 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.

VERFAHREN

Planverfasser:
Der Bürgermeister
Fachbereich II
Stadtplanung

Goch, im Juni 2012
I.V.
D.S.

gez. Krantz
Stadtbaurat

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. Stand: Februar 2014
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Goch, 27.02.2014

gez. Diedenhofen D.S.
Ö.b.Verm.Ing.

Gemäß § 2(1) i.V.m. § 1 (8) und i.V.m. § 8 (2) des Baugesetzbuches (BBauG) beschloss der Bau- und Planungsausschuß der Stadt Goch am 13.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet.

Goch, den 20.03.2014

gez. v. Baal D.S. gez. Henkel
Vorsitzender Ratsmitglied

Der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Goch zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 13.03.2014 wurde am 03.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Goch, den 16.05.2014

gez. Otto D.S.
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsasusschuß der Stadt Goch stimmte am 13.03.2014 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB).

Goch, 20.03.2014

D.S.

gez. v. Baal gez. Henkel
Vorsitzender Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.05.2014 in der Zeit vom 20.05.2014 bis 25.06.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Goch, 03.07.2014

D.S.

gez. Otto
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nord-Rhein-Westfalen (GO) am 09.12.2014 (in der durch Eintragungen geänderten Fassung) vom Rat der Stadt Goch als Satzung beschlossen worden.

Goch, den 16.12.2014

D.S.

gez. Otto gez. v. Beek
Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 28.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 Abs. 4 sowie 214 und 215 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen bei einer Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO hingewiesen. Der Bebauungsplan ist am 28.01.2015 in Kraft getreten.

Goch, 30.01.2015

D.S.

gez. Otto
Bürgermeister

GEMARKUNG GOCH
FLUR 6, 34, 42-44 und 52-54

N

M. 1:1000

ENTWURF
STADTPLANUNG
IM FEB. 2014
U. NEVELING