Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung - „Platz des Handwerks"

GOCH miteinander Stadt®

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Goch, im Fachbereich II, Stadtplanung, Markt 2, 47574 Goch eingesehen werden. Darüber hinaus sind die genannten DIN-Vorschriften beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich.

A) Textliche Festsetzungen:

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

1.1. Im Rahmen der folgenden Festsetzungen und der Planzeichnung sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als „Gewerbegebiete' mit eingeschränkter Nutzung (GEe1 und GEe2) und als „allgemeine Wohngebiete' (WA) festgesetzt.

2.2. Im GEe1 und GEe2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2.1. Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2.2. Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

2.2.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach (nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (nach § 8 Abs. § Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2.4. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, sind nicht zulässig.

2.3. Im WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.4. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. GH wird in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der obersten Dachkonstruktion der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attika des jeweils obersten Geschosses als höchster Punkt der obersten Dachkonstruktion, bei geneigten Dächern ist dies der Firstpunkt.

3.2. Eine Überschreitung von GH durch technische Aufbauten kann bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m und auf höchstens 30% der jeweiligen Dachfläche zugelassen werden, wenn diese mindestens um ihre eigene Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Davon ausgenommen sind Anlagen zur solarenergetischen Nutzung.

3.3. Eine Überschreitung von GH durch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

4. Höhenlage

4.1. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF-EG) muss den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt um mindestens 0,40 m überschreiten.

5. Bauweise

5.1. Im GEe1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regelungen zur offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die zulässige Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf.

5.2. Im WA und GEe2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

6.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

6.2. In allen Baugebietsteilflächen sind Balkone auch über die Baugrenzen hinaus allgemein zulässig, wenn sie
a) nicht mehr als 1,60 m vor die Baugrenze vortreten und
b) Abstände von mindestens 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Die Summe der Breiten der Balkone darf dabei nicht größer sein als 1/2 der Außenwand je Geschoss.

7. Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8. Stellplätze und Garagen

8.1. Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8.2. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8.3. Stellplatzflächen inklusive ihrer Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

8.4. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig Für Tiefgaragen inklusive ihrer Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

8.5. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ganzjährig flächig mit Vegetation zu bedecken und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9.2. In allen Baugebieten sind Befestigungen von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

9.3. Vor Durchführung der geplanten Baumfällungen ist eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person (z. B. Biologe, Ökologe oder sachverständiger Gutachter) vorzunehmen.
Wenn keine Fledermäuse angetroffen werden, sind die Höhlen von einer fachkundigen Person bis zur Fällung zu verschließen, so dass sie nicht als Winterquartier genutzt werden können. Vorgefundene Tiere sind entweder vor Ort zu belassen bis sie selbstständig das Quartier verlassen oder von einem Spezialisten umzusetzen.
Sollten bei der Baumhöhlenkontrolle Fledermäuse festgestellt werden, sind von einer fachkundigen Person geeignete Ersatzhabitate durch das Anbringen von fünf Fledermauskästen für jeden Höhlenbaum zu schaffen. Die Ergebnisse der Baumhöhlenkontrolle sowie die umgesetzten Maßnahmen sind zu dokumentieren und auf Verlangen der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

9.4. Die obersten Dachflächen von baulichen Anlagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis maximal 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation auf mindestens 70 % der Dachfläche mindestens extensiv (natürliches Erscheinungsbild) zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

9.5. Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahme nach den Vorschriften der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Dazu ist der Baumkronenbereich plus 1,50 m Radius 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.

9.6. Die im Geltungsbereich dargestellten 16 Einzelbäume sind mindestens in der Qualität als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm oder als Solitär, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 300 - 350 cm spätestens im ersten Vegetationszeitraum nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Artenauswahl sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 zu verwenden. Den teilweise beengten Raumverhältnissen und besonderen Standortgegebenheiten im Straßenraum ist durch die Verwendung hierfür geeigneter Zuchtformen Rechnung zu tragen. Die zeichnerische Darstellung der Bäume dient zur Orientierung.
Standortabweichungen sind grundsätzlich möglich. Die Bepflanzung soll mit Bäumen der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Esche (Fraxinus excelsior)	Stieleiche (Quercus robur)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Baumhasel (Corylus columna)	Blumenesche (Fraxinus ornus)	Pflaumendorn (Crataegus prunifolia)
Säulen-Eiche (Quercus robur)	Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wild-Birne (Pyrus calleryana)	Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)	

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

10.1. Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der - jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien/genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes - als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Im Bereich der Baufenster der geplanten gewerblichen Nutzung ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges von bis zu 36 dB. Im Bereich der Baufenster der geplanten Wohnnutzung ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges von bis zu 38 dB. Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen

B) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten; Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.
2. Unzulässig sind bewegliche (laufende) Werbung sowie solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtungen ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).

C) Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnenden Flächen und Nutzungen.

D) Nachrichtliche Übernahmen

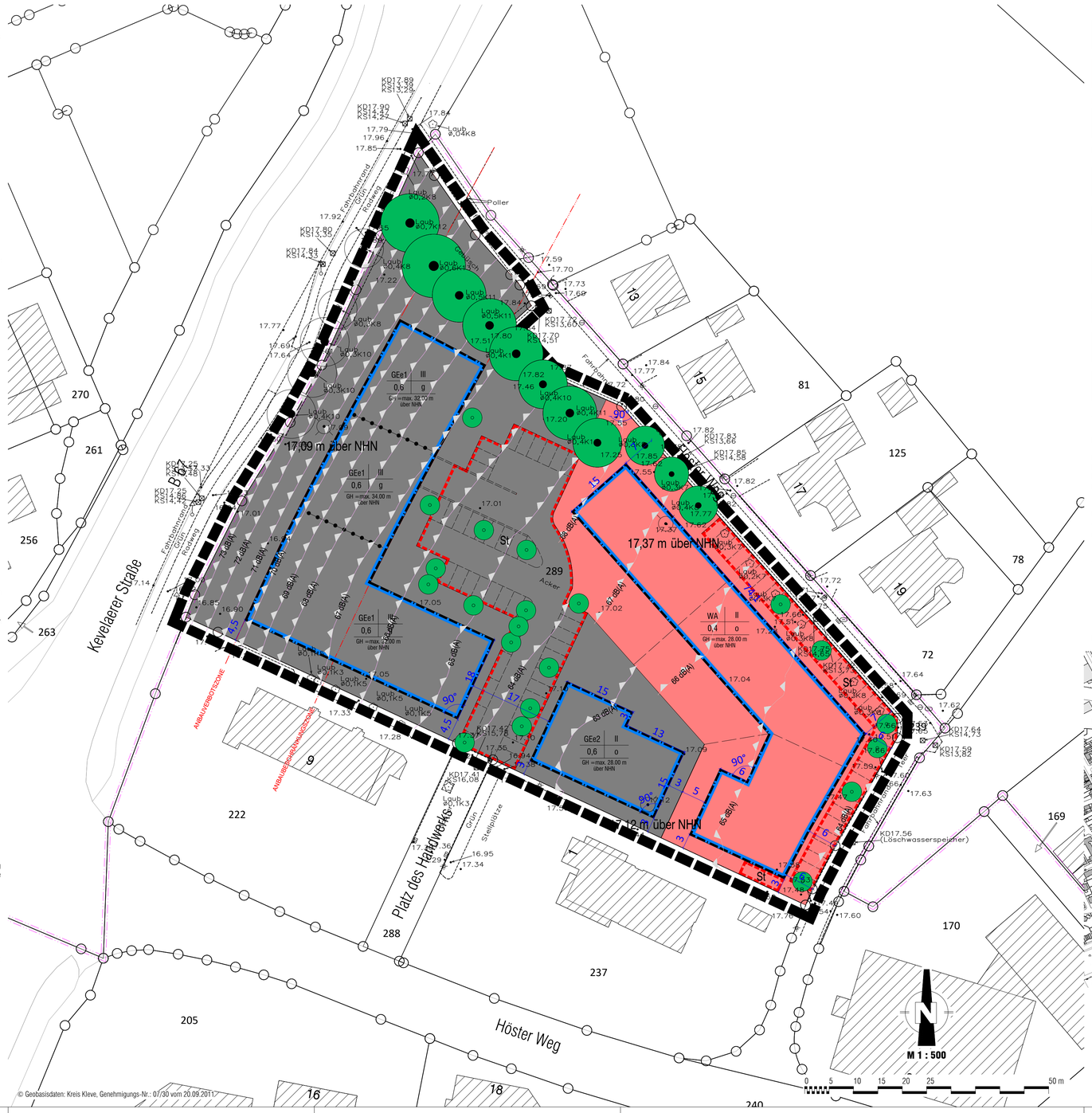
1. In der Planzeichnung sind die Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone der Bundestraße 67 gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) übernommen. Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 FStrG zu Werbeanlagen wird hingewiesen.

E Hinweise

- Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen keine vor. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Goch als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
- Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind die Stadt Goch und die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Kleve unverzüglich zu unterrichten. Bei Bodensanierungen und zukünftigen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass durch vorhandene Altlasten kontaminiertes Grund- bzw. Abwasser 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.
- Für Materialeinbauten (Boden und/oder Ersatzbaustoffe) in den Boden ist nur noch die sogenannte Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) maßgeblich. Dies beinhaltet auch die mit dem Materialeinbau verbundene Dokumentationspflicht (§ 25 Ersatzbaustoffverordnung).
- Das BBodSchG und die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 sind bei der Behandlung des Mutterbodens zu beachten, um nachhaltig schädliche Eingriffe in das Wirkungsgefüge Boden zu vermeiden. Beim Abtrag der humosen Schichten ist deren Verdichtung zu vermeiden. Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern, um eine gezielten Wiederverwendung des Bodens zu ermöglichen. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist Der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Während der Bauphase sind die rückwärtigen Grundstücksflächen vor unnötiges Befahren und vor Lagerung von Baumaterialien zu schützen und abzusichern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. 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 und unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist nach Maßgabe des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. 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 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. Demnach sind Fällt- und Rodungsarbeiten innerhalb der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.
- Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

F) Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- 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 1991 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 2018 - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung



© Geobasisdaten: Kreis Kleve, Genehmigungs-Nr.: 07/30 vom 20.09.2011

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiete, hier mit Nutzungseinschränkungen
- Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze (Anpassung an Anbauverbotszone)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 16,96m über NHN — Höhenbezugspunkt in Meter über NHN
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes/-fensters

Bestandsdarstellungen
- Gebäude lt. Kataster
- 81 — Flurstücksnummern
- 15 — Hausnummern
- Flurgrenzen
- Katasterlinie
- Nutzungsvorschlag

Nachrichtliche Übernahmen
- Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG # 20,00 m zum Fahrbahnrand der B67
- Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG # 40,00 m zum Fahrbahnrand der B67
- 65 dB(A) — Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 für gewerbliche Nutzung, hier: bspw. 66 dB(A)
- 55 dB(A) — Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 für Wohnnutzungen, hier: bspw. 66 dB(A)

Verfahren

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält (Stand: 28.07.2025) und die planungs- relevanten 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 ermöglicht.

Goch, ___.___._____

(Monka)
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Ausfertigungsvermerk

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Goch am ___.___._____ zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht und dass die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Goch, ___.___._____

(Knickrehm)
Bürgermeister

Inkrafttreten

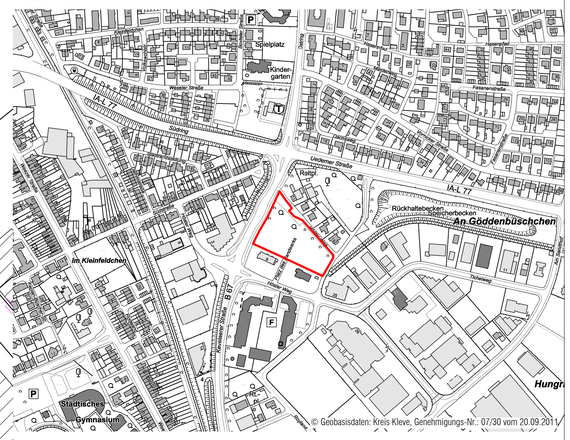
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeinde am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Satzungen und Vorschriften außer Kraft.

Goch, ___.___._____

(Knickrehm)
Bürgermeister

Übersicht



© Geobasisdaten: Kreis Kleve, Genehmigungs-Nr.: 07/30 vom 20.09.2011

STADT GOCH - Fachbereich II - Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung - 'Platz des Handwerks'	Bearbeitung: **12.09.2025**	Verfasser: **Kauling**	Verfahrensstand: **§ 4a Abs. 3 BauGB**
	Gemarkung: **Goch**	Flur/e: **28**	Flurstück/e: **289**