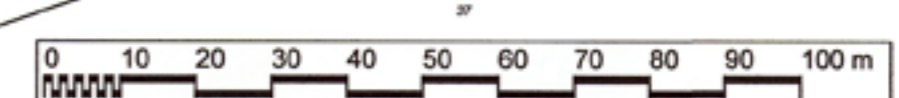


BEBAUUNGSPLAN NR. 47 GOCH

TEIL "A"



ENTWURF
STADTPLANUNG
IM JAN. 2014
U. NEVELING



Versickerungsgrube
ca. 5.000 l
(Wasserstand max. 0,4m)

siehe 1. Änderung

PLANZEICHEN	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	VERFAHREN								
<p>1. FESTSETZUNGEN</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>WR Reines Wohngebiet</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>IIII Zahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstmaß</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>g geschlossene Bauweise</p> <p>△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>△ nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>— Baugrenze</p> <p>— Baulinie</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>— Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>St Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze</p> <p>Ga Umgrenzung von Flächen für private Garagen</p> <p>TGa Vorschlag für Flächen für mögliche private Tiefgaragen</p> <p>Grünfläche - öffentlich</p> <p>Kinderspielfläche - Typ A-B-C (gem. RdSt. d. Innenm. v. 31.02.1974 S.M.B. NW 2311)</p> <p>..... Für die so gekennzeichneten Gebäudefronten wird eine Zwangsbelüftung bei zum schlafen bestimmten Räumen empfohlen.</p> <p>VORSCHRIFTEN</p> <p>a) Bebauungsplan ist aufgestellt worden nach folgenden Vorschriften:</p> <p>BauGB § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO</p> <p>b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)</p> <p>d) Straßen- und Wegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV NRW 1995 S. 1028)</p> <p>e) § 51a Landeswassergesetz - LWG - vom 25.06.1995 (GV NRW 5.926)</p> <p>f) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023)</p> <p>g) Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - Bekanntm.VO) vom 26.8.1999 (GV NRW S. 516 / SGV NRW 2023)</p> <p>In der jeweils zurecht geltenden Fassung.</p> <p>Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Auf § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.</p>	<p>2. BESTANDSDARSTELLUNG</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Gebäude vorh.</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Grundstücksgrenze Vorschlag</p> <p>Vorschlag Ausbau Verkehrs- / Wege</p> <p>3. HINWEISE</p> <p>A Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO.</p> <p>1. In den Gebieten WR 1 bis WR 4 sind die gemäß § 3 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Läden und nicht abtenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.</p> <p>2. In allen WA-Gebieten sind die gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.</p> <p>II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nrn. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO.</p> <p>1. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 wird folgendes festgesetzt:</p> <p>1.1 Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer.</p> <p>1.2 erdbeer Flachdächer mit einer Höhe von 0,0 m bis 0,5 m über OKF-EG. Die Fläche des obersten Geschosses darf höchstens 70 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses erreichen.</p> <p>1.3 Oder</p> <p>1.3.1 Dächer mit einer Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachstuhl) von 6 - 7 m und einer Firsthöhe von 10,0 m bis 12,0 m jeweils über OKF-EG.</p> <p>2. In den Baugebieten WR 1 bis WR 4 und WR 1.1 und WR 2 wird folgendes festgesetzt:</p> <p>2.1 Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.</p> <p>2.2 Entweder Flachdächer mit einer Höhe von 5,5 m bis 6,5 m über OKF-EG. Die Fläche des obersten Geschosses darf max. 70 % der Fläche des Erdgeschosses betragen.</p> <p>2.3 Oder</p> <p>2.3.1 Dächer mit einer max. Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachstuhl) von 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,0 m bis 10,0 m jeweils über OKF-EG.</p> <p>3. Für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 und WR 1.1 und WR 2 wird folgendes festgesetzt:</p> <p>3.1 1.1 Es sind max. 2 Wohnknoten je Baublock zulässig.</p> <p>3.1.2 Ein Doppelhaus gilt als ein Baublock.</p> <p>3.2 Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen zulässig.</p> <p>3.3 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem mit GasSt gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>3.4 Garagen und Carports, die neben dem Hauptbaukörper im Bauwerk errichtet werden, dürfen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschreiten und müssen von der vorderen Baugrenze mindestens 1 m zurückspringen.</p> <p>3.5 Garagen und Carports, die oberhalb der Außenwand im Bauwerk errichtet werden, dürfen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschreiten und müssen von der vorderen Baugrenze mindestens 1 m zurückspringen.</p> <p>4. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.</p> <p>4.1 Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 wird folgendes festgesetzt:</p> <p>4.1.1 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem mit GasSt gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>4.2 Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur hinter der hinteren Baugrenze zulässig.</p> <p>4.3 Garagen und Carports, die neben dem Hauptbaukörper im Bauwerk errichtet werden, dürfen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschreiten und müssen von der vorderen Baugrenze mindestens 1 m zurückspringen.</p> <p>4.4 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.</p> <p>4.5 Tiefgaragen sind zulässig.</p> <p>III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.</p> <p>Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:</p> <p>1. Dachoberstände bis zu einem Meter einschließlich Regenrinne sind zulässig.</p> <p>2. Balkone, die</p> <p>a. nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und</p> <p>b. seitliche Abstände zur Nachbargrenze von mindestens drei Metern eingehalten werden, sind zulässig.</p> <p>3. Außenüber die überbaubaren Flächen und Terrassenüberdachungen zulässig</p> <p>a. bis zu einer Tiefe von drei Metern</p> <p>b. bis zu einer Höhe von drei Metern und</p> <p>c. bis zu einer Höhe von drei Metern und</p> <p>d. wenn sie einen seitlichen Grenzabstand von mindestens drei Metern einhalten.</p> <p>IV. Gestalterische Festsetzungen</p> <p>Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 (1) und 2) BauNVRW</p> <p>1. Gestaltung</p> <p>1.1 Allgemein zulässig sind Kleinfenster sowie nicht lasierte Ziegelsteinmauern, Putz und Glas.</p> <p>2. Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kombination keramische Materialien (z.B. Fliesen und Mosaik) sowie mauerwerkähnliche Verkleidungen unzulässig. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Materialien zulässig.</p> <p>3. Fassaden von Doppelhäusern sind mit jeweils einheitlichen Materialien zu gestalten.</p> <p>3.1 Die Material- und Farbenwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.</p> <p>II. Dachgestaltung</p> <p>1. Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tonziegel - Betonplatten - Zinkbleche - Begrünte Dächer <p>oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild den vorgenannten Materialien gleich kommen.</p> <p>2. Sonnenkollektoren und Solarzellen als Verkleidung ohne Ausparungen sind zulässig.</p> <p>3. Die Dachdeckung der Gebäude hat - mit Ausnahme der begrünteren Dächer und der Solaranlagen - in dunkelartigen Material zu erfolgen (grün, anthrazit bis schwarz, nicht hochglänzend).</p> <p>4. Die Material- und Farbwahl der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen.</p>	<p>VERFAHREN</p> <p>Planverfasser: Der Bürgermeister Fachbereich II Stadtplanung</p> <p>Goch, im Juni 2012</p> <p>V. Vorkommission</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Goch stimmte am 13.03.2014 über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 Goch im Sinne eines Okultums weiter blauen.</p> <p>Die zugrundeliegenden Ausnahmeanahmen ergaben sich aus dem Landschaftsplan des Biers Seeling + Kappert vom 02.2014 der Bestandteile des Planverfahrens ist:</p> <p>VI. Höhenlage des Gebäudes in Bezug zur Straße</p> <p>Gemäß § 9 (3) BauGB wird die Höhenlage des Gebäudes in Bezug zur Straße wie folgt festgesetzt:</p> <table border="1"> <tr> <td>Abstand Straße - Gebäudefront</td> <td>Höhenunterschied (Gg. Baugrunderpunkt Straße)</td> </tr> <tr> <td>Weniger als 1,0 m</td> <td>5 cm - 15 cm</td> </tr> <tr> <td>1,0 - 3,0 m</td> <td>10 cm - 30 cm</td> </tr> <tr> <td>mehr als 3,0 m</td> <td>20 cm - 40 cm</td> </tr> </table> <p>VII. Regenwasser</p> <p>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:</p> <p>a) Das gering belastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird entsprechend dem Qualität des Biers Seeling vom Februar 2014 in den größten See eingeleitet. Dieser hat mit Ausnahme der Überlauf (Versickerung) Fläche keine Verbindung mit dem Grundwasser.</p> <p>b) Das anfallende unbelastete bis schwach belastete Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Privatgrundflächen ist dort durch Versickerungsmaßnahmen wie sie unter Nr. 11.1 Nr. 4 bis 7 des RdSt. MURL vom 18.05.1998 beschrieben sind, zu versickern.</p> <p>c) Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers oberirdisch in Teichen und Wasserbecken oder unterirdisch in Zisternen mit der Möglichkeit zur Brauchwasserzweckung bleibt den Eigentümern vorbehalten. Der Regenwasserspeicher muss jedoch mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Versickerungsanlage auf dem Grundstück angeschlossen ist.</p> <p>D. Hinweis</p> <p>I. Zu diesem Bebauungsplan gibt es einen gesonderten Abdeckungsplan, in dem die Lage der Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen eindeutig bestimmt ist.</p> <p>II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 Teil A der Stadt Goch sind mit Geräten aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen.</p> <p>Die nach der Grenzabstandsrichtlinie ergriffenen Immissionsvorkehrungen für Wohngebiete werden nicht überschritten.</p> <p>III. Im geltenden Plangebiet können Kanalfüllbrunn oder Reale davon liegen. Die Einleitungen des Kampfenablaufabwassers sind dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Untersuchung und Sicherstellungsmaßnahmen sind zu beachten.</p> <p>GEMARKUNG GOCH</p> <p>FLUR 6, 34, 42-44 und 52-54</p> <p>M. 1:1000</p> <p>ENTWURF STADTPLANUNG IM FEB. 2014 U. NEVELING</p>	Abstand Straße - Gebäudefront	Höhenunterschied (Gg. Baugrunderpunkt 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
Abstand Straße - Gebäudefront	Höhenunterschied (Gg. Baugrunderpunkt 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									