BEBAUUNGSPLAN NR. 47 GOCH - TEIL F

FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Goch, im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Markt 2, 47574 Goch, eingesehen werden. Darüber hinaus sind die genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei erfolgt eine Gliederung in die Baugebietsteilflächen WA1 bis WA15

1.2. In allen Baugebietsteilflächen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Traufhöhe (TH), die Gebäudehöhe (GH) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt und nach den Maßgaben der jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.2. In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 und WA10 bis WA16 müssen die obersten Geschosse zu allen Außenwänden der darunter liegenden Geschosse um mindestens 1,00 m zurückspringen. Abweichungen nach Ziffer 2.4 sind ausnahmsweise zulässig.

2.3. Die festgesetzte GRZ darf für Halbtiefgaragen und Tiefgaragen bis zu einer GRZ = 1,0 überschritten werden.

2.4. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist für Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser bis zur maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der überschreitenden Gebäudeteile darf nicht mehr als insgesamt 1/3 der Länge der Traufe der jeweiligen Außenwand des Gebäudes betragen.

3. Höhenlage

3.1. In der Planzeichnung sind außerhalb des Geltungsbereiches in der erschließenden Verkehrsfläche Höhenbezugspunkte in Meter über NHN dargestellt.

3.2. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF-EG) darf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten.

3.3. In allen Baugebietsteilflächen darf die OKFF-EG den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt um maximal 0,30 m überschreiten.

4. Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Maßgaben der jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

4.2. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die OKFF-EG.

4.3. Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich aus dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion und OKFF-EG.

4.4. Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich aus der Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand mit der Dachhaut und der OK FFEG. Bei Flachdächern wird bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika) gemessen.

4.5. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe für Technikaufbauten zugelassen werden, wenn diese mindestens um ihre eigene Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

5. Bauweise

5.1. In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 sowie WA10 bis WA15 wird eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind hier nur Einzelhäuser.

5.2. In den Baugebietsteilflächen WA5 bis WA9 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, zulässig sind hier nur Reihenhäuser.

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.

6.3. Terrassen, die einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten, sind in allen Baugebietsteilflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn sie
a) außerhalb des Vorgartenbereichs (vgl. Ziffer 14.6) liegen,
b) eine Tiefe von maximal 3,00 m und
c) eine Breite von maximal 10,00 m einhalten.

6.4. Terrassenüberdachungen, die einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten, sind in allen Baugebietsteilflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn sie
a) außerhalb des Vorgartenbereichs (vgl. Ziffer 14.6) liegen,
b) eine Tiefe von maximal 3,00 m,
c) eine Breite von maximal 10,00 m und
d) eine Höhe von maximal 3,00 m einhalten.

7. Stellplätze und Garagen

7.1. Tiefgaragen sind unter Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege in allen Baugebietsteilflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

7.2. Zufahrten zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen im notwendigen Umfang zulässig.

7.3. Oberirdische Stellplätze sind in den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 unzulässig.

7.4. In den Baugebietsteilflächen WA5 bis WA16 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Bereichen zulässig.

7.5. In den Baugebietsteilflächen WA5 bis WA9 ist vor Garagen ein Abstand von mindestens 6,00 m zu erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten.

8. Nebenanlagen

8.3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen (vgl. Ziffer 14.6) nicht zulässig. Sie müssen von der vorderen Gebäudewand des Hauptbaukörpers mindestens 1,00 m zurückspringen.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

9.1. In den Baugebietsteilflächen WA5 bis WA9 wird die Zahl der Wohnungen auf max. 1 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

9.2. In den Baugebietsteilflächen WA10 bis WA16 wird die Zahl der Wohnungen auf max. 5 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

10. Bepflanzungen

10.1. Die mit „VG“ gekennzeichneten Vorgartenflächen sind zu begrünen, mit Rasen, Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten.

10.2. Befestigte Flächen sind in den Vorgartenflächen nur zulässig, soweit sie als notwendige Zufahrten und Zuwegungen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Befestigte Flächen im Sinne dieser Satzung sind Flächen, deren Versickerungsfähigkeit durch Bedeckung oder Verdichtung des natürlichen Bodens ganz oder teilweise eingeschränkt sind. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist somit nicht zulässig. Spritzschutzstreifen an den Fassaden sind hiervon ausgenommen.

10.3. Offene Einfriedigungen sowie Hecken sind im Vorgartenbereich zulässig. Geschlossene Einfriedigungen wie bspw. Mauern sind in den Vorgartenbereichen zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

10.4. Geschlossene Einfriedungen wie bspw. Mauern und/oder blickdichte Zäune sind außerhalb der Vorgartenflächen nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

10.5. Die weiteren Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Büro Seeling + Kappert, Weeze) vom 21.10.2021 durchzuführen.

10.6. Die öffentlichen Grünflächen sind zur Erhöhung des Strukturreichtums zu mindestens 30% als Extensivrasen (selten gemähtes hochwachsendes Gras; 1x im Spätherbst oder 1. Mahd nach der Grasblüte bzw. ab 15. Juni) oder mit einer bodendeckenden Bepflanzung herzustellen. Zusätzlich sind mindestens 20% mit flächigen Strauchpflanzungen zu begrünen.

10.7. Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen außerhalb der Vorgartenbereiche (vgl. Ziffer 14.6) sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Begrünung dauerhaft zu bepflanzen.

10.8. In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 sowie WA10 bis WA16 sind die oberen Dachflächen der Gebäude unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv (natürliches Erscheinungsbild) zu begrünen. Das Substrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen. Die Dachbegrünung darf für Technikaufbauten um max. 20% der jeweiligen Dachfläche reduziert werden.

10.9. Tiefgaragen sind – soweit sie nicht überbaut werden – unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv (gestaltetes Erscheinungsbild) zu begrünen. Die Vegetationsfläche ist aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das Substrat muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen.

10.10. Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahme nach den Vorschriften der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren 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.

10.11. Gemäß RAS-LP 4 sind Arbeiten im Baumkronenbereich (dazu zählen auch das Befahren oder die Lagerung von Materialien) wie auch Eingriffe in den Wurzelraum im Baumkronenbereich plus 1,50 m Radius der zu erhaltenden Bäume 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 unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Kleve möglich; 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.

10.12. Die im Geltungsbereich dargestellten Bäume in öffentlichen Grün- und Straßenflächen sowie die weiteren Bäume in den Baugebieten 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 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Artenauswahl sind standortheimische Laubbäume bevorzugt zu verwenden. Den teilweise beengten Raumverhältnissen und 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.

10.13. Im Straßenraum sind Baumscheiben gemäß der „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1, Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) herzustellen. Dies beinhaltet mindestens 6 qm große luft- und wasserdurchlässige Baumscheiben, eine Mindesttiefe von 1,50 m und ein Mindestvolumen von 12 cbm der Pflanzgruben pro Baum. Diese sind mit einem geeigneten Substrat zu verfüllen. Von den Vorgaben kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

10.14. Die zeichnerische Darstellung der Bäume dient zur Orientierung. Standortabweichungen sind zulässig, sofern dies durch Grundstückszufahrten, Leitungstrassen etc. erforderlich wird.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden möglichst innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Seeling + Kappert vom 21.10.2021, der Bestandteil des Planverfahrens ist. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beträgt der Wert des Bestandes 108.711 Punkte und 62.421 Punkte für den Wert der Planung.

11.2. In den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 47 Goch - Teile A, B, C, D und E wurde jeweils ein Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro Seeling + Kappert erstellt. Die Ergebnisse wurden im Sinne eines Ökokontos für die weiteren Teilbebauungspläne wie folgt bilanziert:

Bebauungsplan Nr. 47 Goch	Bewertung: Bestand	Bewertung: Planung	Summe
Teil A	191.530	224.053	+ 32.523
Teil B	137.496	121.887	- 15.609
Teil C	99.430	53.653	- 45.777
Teil D	37.311	25.838	- 11.473
Teil E	23.698	25.771	+ 2.073
Teil F	108.711	62.421	- 46.290
Summe	598.176	517.095	- 84.553

11.3. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Landschaftspflegerischen Begleitpläne der Bebauungspläne Nr. 47 Goch - Teile A, B, C, D, E sowie F entsteht durch die Planänderung ein Defizit von insgesamt -84.553 Punkten. Das Defizit wird auf der Ausgleichsfläche der Gemarkung Kervendonk, Flur 4, Flurstück 511, ausgeglichen und dem Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil F zugeordnet.

12. Niederschlagswasserbeseitigung

12.1. Das unbelastete Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

12.2. Die unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen der Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 und die schwach belasteten Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Gutachten des Büros Dahlem von Februar 2014 in den künstlichen Flachwassersee einzuleiten. Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer und Attiken sind daher in den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 nicht zulässig.

12.3. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers oberirdisch in Teichen und Wasserbecken oder unterirdisch in Zisternen mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist dem Abwasserbetrieb der Stadt Goch anzuzeigen und im Einzelfall abzustimmen. Der Regenwasserspeicher muss jedoch mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Versickerungsanlage auf dem Grundstück angeschlossen ist.

13. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

13.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -, Ausgabe Januar 2018, erfüllen.

Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämmmaße für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume[1] u.ä.
	Erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in DB	
III	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

13.2. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

14. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW

14.1. In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 und WA9 bis 16 sind nur Flachdächer zulässig. In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 sind kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer und Attiken nicht zulässig, da das Niederschlagswasser dieser Dachflächen in den See einzuleiten ist.

14.2. In den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 sowie WA10 bis WA16 sind die oberen Dachflächen der Gebäude unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv (natürliches Erscheinungsbild) zu begrünen. Das Substrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen. Die Dachbegrünung darf für Technikaufbauten um max. 20% der jeweiligen Dachfläche reduziert werden.

14.3. Tiefgaragen sind – soweit sie nicht überbaut werden – unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Bodensubstratschicht und die Drainschicht der Vegetationsfläche ist fachgerecht aufzubauen und muss der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen.

14.4. Zur Fassadengestaltung sind Klinker sowie nicht lasierte Ziegelsteinarten, Putz und Glas allgemein zulässig. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Materialien zulässig. Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramische Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen sind unzulässig.

14.5. Die angrenzenden Fassaden von Reihenhäusern sind mit gleichen Materialien zu gestalten. Bei Reihenhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Gebäudehöhen zulässig.

14.6. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist für Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser bis zur maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der überschreitenden Gebäudeteile darf nicht mehr als insgesamt 1/3 der Länge der Traufe der jeweiligen Außenwand des Gebäudes betragen.

14.7. Die mit „VG“ gekennzeichneten Vorgartenflächen sind zu begrünen, mit Rasen, Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten.

14.8. Befestigte Flächen sind in den Vorgartenflächen nur zulässig, soweit sie als notwendige Zufahrten und Zuwegungen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Befestigte Flächen im Sinne dieser Satzung sind Flächen, deren Versickerungsfähigkeit durch Bedeckung oder Verdichtung des natürlichen Bodens ganz oder teilweise eingeschränkt sind. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist somit nicht zulässig. Spritzschutzstreifen an den Fassaden sind hiervon ausgenommen.

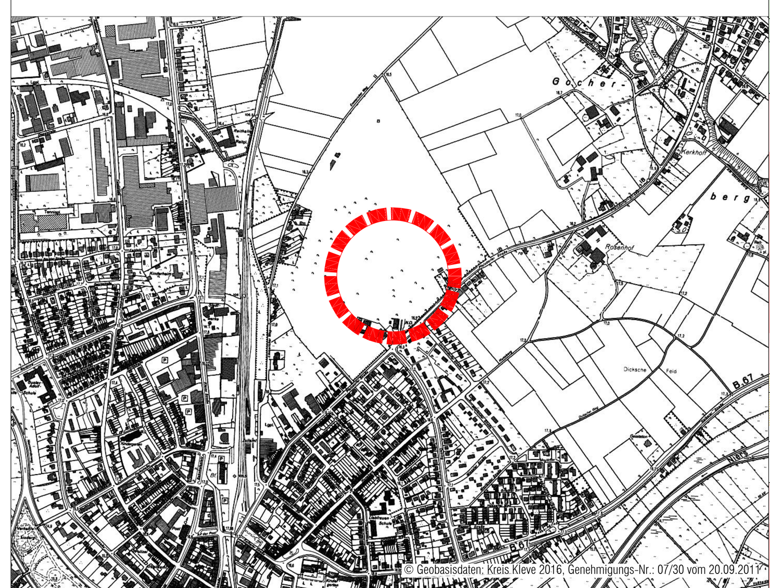
14.9. Offene Einfriedigungen sowie Hecken sind im Vorgartenbereich zulässig. Geschlossene Einfriedigungen wie bspw. Mauern sind in den Vorgartenbereichen zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

14.10. Geschlossene Einfriedungen wie bspw. Mauern und/oder blickdichte Zäune sind außerhalb der Vorgartenflächen nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

HINWEISE

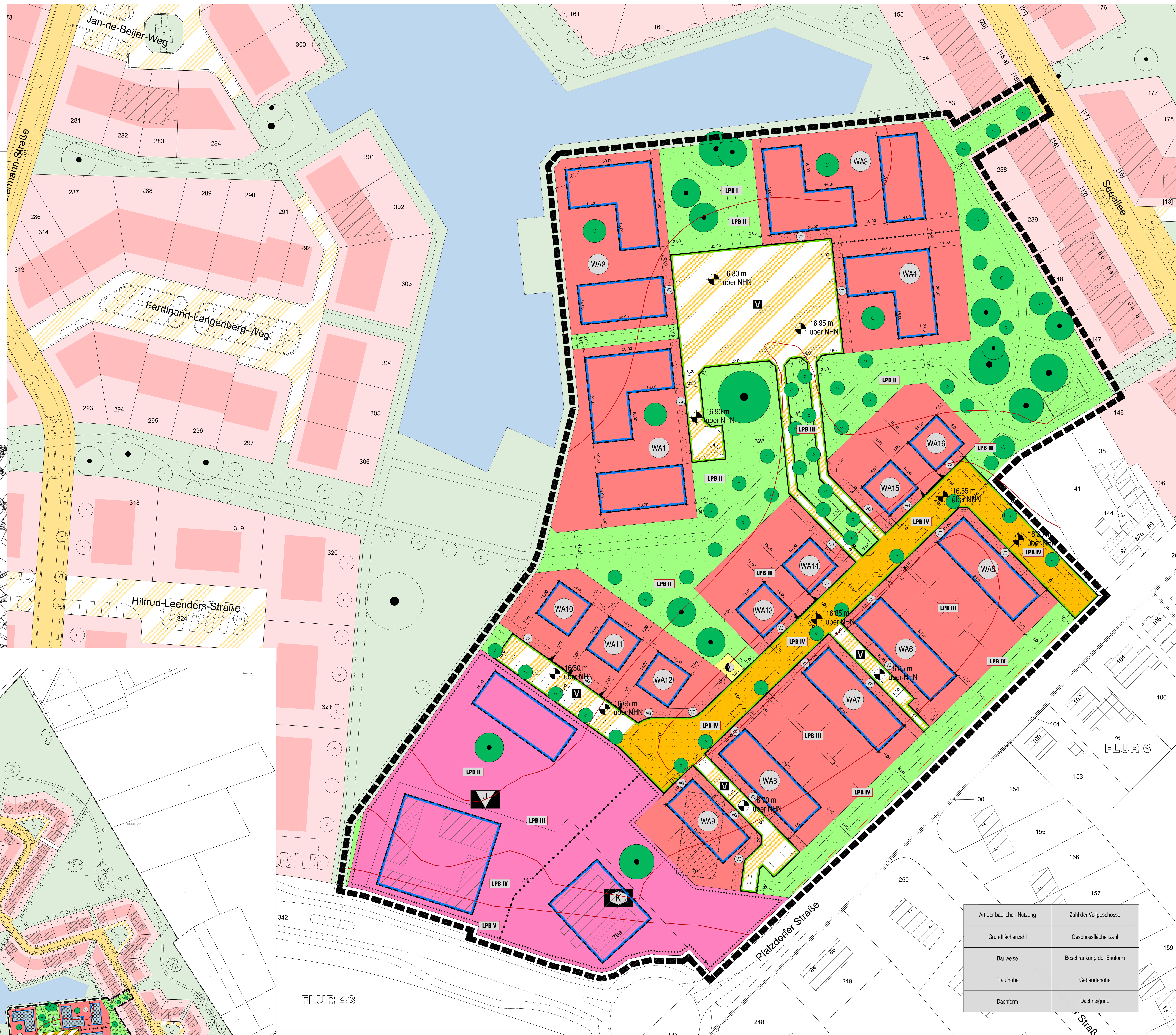
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Goch - Teil F ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete werden nicht überschritten.
2. Nachts wird im gesamten Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) überschritten. Bei diesen Beurteilungspegeln, sind Beeinträchtigungen der Nachtruhe bei empfindlichen Personen möglich. In den Lärmpegelbereichen II bis V sollen Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen in Fenstern, der Fassade oder Lüftungsanlagen) versehen werden. Die Lüftungseinrichtungen im Lüftungsbetrieb dürfen das Gesamtschalldämm-Maß der Fassade nicht unter das zulässige Maß hinaus verschlechtern.
3. Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und ähnlichen Strukturen sind die Verbotstatbestände des § 39 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren naturschutzbehörde beim Kreis Kleve erforderlich werden.
4. Zur Förderung von den im Planungsraum nachgewiesenen Zwerg- und Breitflügelfledermäusen wird empfohlen, Dächer und Fassaden „fledermausfreundlich“ zu gestalten. Hierzu können an den Fassaden z.B. vorgefertigte Einbauten, Kästen oder Bretter angebracht werden.
5. Zur Vermeidung von Vergrämungseffekten lichtscheuer Arten (z.B. von Fledermäusen) und Anlockeffekten für Insekten sollten bei der Neuschaffung von Außenbeleuchtung fledermausfreundliche Leuchtmittel im Wellenlängenbereich von 570 bis 630 nm Verwendung finden. Die Beleuchtung ist zielgerichtet nach unten ohne große Streuung nach oben und zu den Seiten, möglichst unter Einsatz von Bewegungsmeldern, herzustellen.
6. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind entsprechend der einschlägigen technischen 'FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen', Ausgabe 2018 auszuführen. (FLL = der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
7. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) 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.
8. Da das Hoheitsgebiet der Stadt Goch im Zweiten Weltkrieg Kampfgebiet war, kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher grundsätzlich eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion gemäß dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf erforderlich. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.
9. Sollten bei Bodeneingriffen wider Erwarten Bodendenkmale gefunden werden, sind sie gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt Goch als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen. Ferner sind sie gemäß §16 Denkmalschutzgesetz NRW zu sichern.
10. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist dem Abwasserbetrieb der Stadt Goch anzuzeigen und im Einzelfall abzustimmen.
11. 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 Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.

ÜBERSICHT



ÜBERSICHTSPLAN: NEU-SEE-LAND

GELTUNGSBEREICH 1:500



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Beschränkung der Bauform
Traufhöhe	Gebäudehöhe
Dachform	Dachneigung

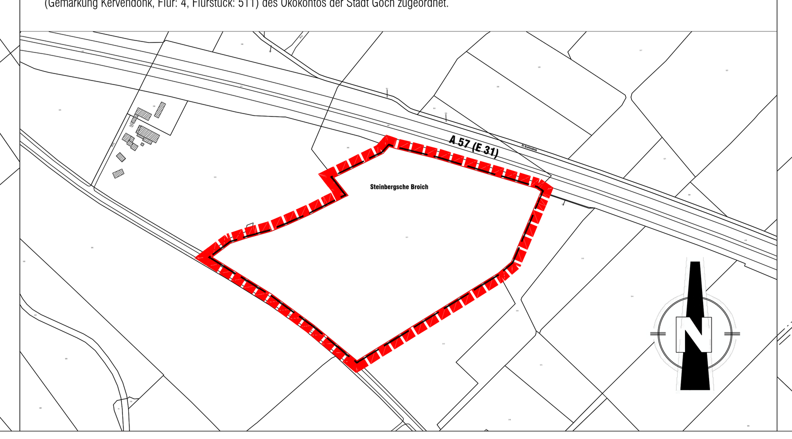
WA1-4	II
0,4	0,8
o	E
TH max. 6,25 m	GH max. 10,25 m
FD	max. 5°

WA5-9	II
0,4	0,8
g	Rh
TH max. 6,25 m	GH max. 10,25 m
SD	30 - 45°
PD	10 - 15°
WD/ZD	20 - 30°
FD	max. 5°

WA10-16	II
0,4	0,8
o	E
TH max. 6,25 m	GH max. 10,25 m
FD	max. 5°

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Mit Rechtskraft des Bebauungsplan Nr 47 Goch - Teil F wird das im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Defizit von 84.553 Ökopunkten der Fläche F6 (Gemarkung Kervendonk, Flur: 4, Flurstück: 511) des Ökokontos der Stadt Goch zugeordnet.



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Flächen für den Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Jugendzentrum
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten

Verkehrsflächen

- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

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

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (16,96 m über NHN)

Weitere Festsetzungen

- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, hier LPB III (siehe textliche Festsetzung 13.1 und 13.2)
- Vorgartenbereiche (siehe textliche Festsetzung 14.6 ff) (VG)

Weitere Darstellungen

- Vorhandene Gebäude
- Abzureißendes Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksnummer (15)
- Hausnummer
- Nutzungsvorschlag

VORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist, sie hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei ist und die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

Stand: 14.06.2021

(Diedenhofen)
ÖbVI

DS

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Goch am 02.06.2022 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, 21.06.2022

(Knickrehm)
Bürgermeister

DS

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeinde am 24.08.2022 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, 25.08.2022

(Knickrehm)
Bürgermeister

DS

STADT GOCH - FACHBEREICH II.60

GOCH miteinander Stadt

Bebauungsplan Nr. 47 Goch - Teil F	Bearbeitung: 24.08.2022	Verfasser: Kauling	Verfahrensstand: RECHTSKRAFT
Der Bürgermeister Fachbereich II | Bauwesen Stadtplanung und Bauordnung	Gemarkung: Goch	Flur/e: 43	Flurstück/e: 328 tlw. 341