



GOCH
miteinander Stadt®

Bebauungsplan Nr. 78 Goch Teil A - „Dr. Arens-Straße“

Festsetzungen

Rechtskraft

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-Vorschriften beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin erhältlich.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

2.1. Die im WA1 festgesetzten Nutzungen und Anlagen sind erst dann zulässig, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall im Baugebiet WA1 errichtet worden ist.

2.2. Die im WA2 festgesetzten Nutzungen und Anlagen sind erst dann zulässig, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall im Baugebiet WA1 und der Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand im Baugebiet WA2 errichtet worden ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

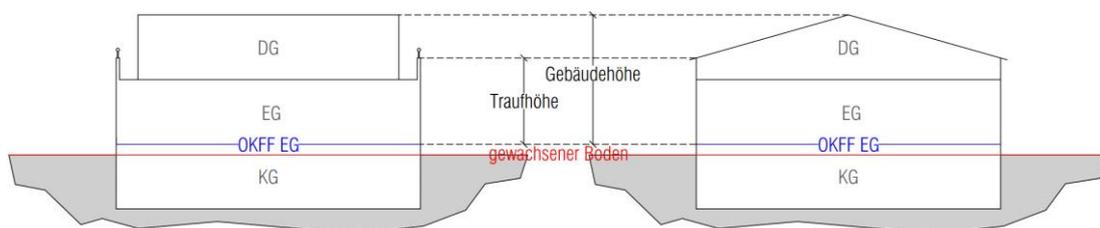
3.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

3.2. In der Planzeichnung sind Höhenbezugspunkte in Meter über NHN dargestellt. Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OKFF EG) dürfen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten und ihn maximal um 0,30 m überschreiten.

3.3. Im WA1 und WA2 sind bauliche Anlagen mit einer Traufhöhe von 3,00 m bis 4,50 m über OKFF EG und einer Gebäudehöhe von maximal 9,00 m über OKFF EG zulässig.

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

3.5. Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich aus der Schnittlinie der Dachhaut mit Außenwand und der OKFF EG. Bei Flachdächern wird bis zur Attika gemessen.



3.6. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist für Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der überschreitenden Gebäudeteile darf nicht mehr als insgesamt 1/3 der betroffenen Außenwand betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gem. § 9 Abs. 2. Nr. 6 BauGB auf max. 1 Wohnung je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt.
5. Bauweise
 - 5.1. Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 5.2. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
6. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
 - 6.2. 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 11.1) liegen,
 - b) eine Tiefe von maximal 3,00 m und
 - c) eine Breite von maximal 10,00 m einhalten.
 - 6.3. 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,
 - b) Abstände von mindestens 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten und
 - c) außerhalb des Vorgartenbereichs (vgl. Ziffer 11.1) liegen.Die Summe der Breiten der Balkone darf dabei nicht größer sein als 1/3 der Außenwand je Geschoss.
7. Flächen für Nebenanlagen
 - 7.1. Von der vorderen Gebäudewand des Hauptbaukörpers müssen Nebenanlagen mindestens 1,00 m zurückspringen.
8. Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.1. Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen und den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
 - 8.2. Garagen, die innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, dürfen die hintere Gebäudewand des Hauptbaukörpers um max. 3,00 m überschreiten, auch wenn die hintere Gebäudewand auf der Baugrenze ausgebildet wird.
 - 8.3. In den Baugebietsteilflächen ist vor Garagen ein Abstand von mindestens 6,00 m zu erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten.
9. Niederschlagswasserbeseitigung
 - 9.1. 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.
 - 9.2. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.1. An Gebäuden, die innerhalb des WA1 und WA2 errichtet werden, ist ein handelsübliche Dreier-Haussperlingskästen (z.B. Schwegler, Hasselfeldt) fachgerecht (Hauswand, Dachbereich) anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu pflegen und zu warten.
- 10.2. Gehölzarbeiten im Bereich der Hecke zwischen den Flurstücken 354 und 356, Gemarkung Goch, Flur 47, sind ausschließlich im Zeitraum Juli bis Februar durchzuführen. Alternativ kann von der zeitlichen Eingrenzung abgewichen werden, wenn im Vorfeld durch einen Artexperten ausgeschlossen werden kann, dass in der entsprechenden Hecke keine Bruten stattfinden.
- 10.3. Außenbeleuchtungen sind mit "fledermaufreundlichen" Leuchtmittel auszustatten. Hierzu sind Leuchtmittel im Wellenlängenbereich von 590 nm bis 630 nm zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben. Die Beleuchtungseinrichtungen sind so anzulegen, dass keine Streuung nach oben und zu den Seiten erfolgt.
11. Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 11.1. Die in den Verkehrsflächen dargestellten Bäume sind mindestens in der Qualität als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 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 besonderen Standortgegebenheiten im Straßenraum ist durch die Verwendung von geeigneten Zuchtformen Rechnung zu tragen. Die zeichnerische Darstellung der Bäume dient zur Orientierung, Abweichungen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, sofern diese durch Leitungstrassen, Grundstückszufahrten oder zur Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich werden.
- 11.2. Innerhalb der Verkehrsflächen sind die zugehörigen 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 der Baumgruben von 12 cbm pro Baum. Die Baumgruben sind mit einem geeigneten Substrat zu verfüllen. Von den Vorgaben kann in begründeten Fällen abgewichen werden.
12. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW
- 12.1. Befestigte Flächen sind in den mit „VG“ gekennzeichneten Vorgartenflächen nur zulässig, soweit sie als notwendige Zufahrten und -wegungen 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.
- 12.2. Offene Einfriedungen sowie Hecken sind im Vorgartenbereich zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie bspw. Mauern sind in den Vorgartenbereichen zulässig, wenn sie eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
- 12.3. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Trauffhöhen und Firshöhen zulässig. Die angrenzenden Fassaden von Doppelhaushälften sind mit gleichen Materialien zu gestalten.

Hinweise

- Im Planungsgebiet können nutzungsbedingte Bodenbelastungen durch die vorhandenen Tennisplätze sowie den ausgewiesenen Schießstand südlich der Sporthalle (Ecke Dr. Arens-Straße/Jahnstraße) nicht ausgeschlossen werden. Daher ist im Vorfeld der Maßnahme der Gefahrenverdacht durch Untersuchungen auszuräumen sowie die Realisierbarkeit der geplanten Nutzungsänderung zu prüfen. Darüber hinaus ist die Beschaffenheit des Bodenaufbaus sowie der geplante Ablauf des Rückbaus der vorhandenen Anlagen darzulegen. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf 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.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher grundsätzlich eine geophysikalische Untersuchung der Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll. 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. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Der im Plangebiet festgesetzte Lärmwall kann im Zuge der Realisierung des Gesamtplanes zum Teil abgetragen und verlagert werden.
- Sollten bei Bodeneingriffen wider Erwarten Bodendenkmale gefunden werden, sind sie gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) unverzüglich der Stadt Goch als untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland anzuzeigen. Ferner sind sie gemäß § 16 DSchG zu sichern.
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist nach Maßgabe des § 55 Abs. 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 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.
- Bei der Beseitigung von Sträuchern, Hecken, Bäumen und ähnlichen Strukturen inklusive Gebäuden und Lagerhallen sind insbesondere die Verbotstatbestände des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Entsprechend sind Gehölzfällarbeiten daher nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Individuen oder eine Zerstörung von Gelegen zu verhindern. Gebäude sind vor dem Abriss auf potentiellen Fledermaus- und Vorkelchbesatz zu prüfen. Innerhalb des Plangebietes können Baumhö-

len vorhanden sein, die Fledermäusen als Quartier oder Vögel als Fortpflanzungsstätte dienen können. Daher dürfen Gehölzfällarbeiten nicht vor einer Baumhöhlenkartierung, welche nur in der laubfreien Zeit durchgeführt werden kann, stattfinden.