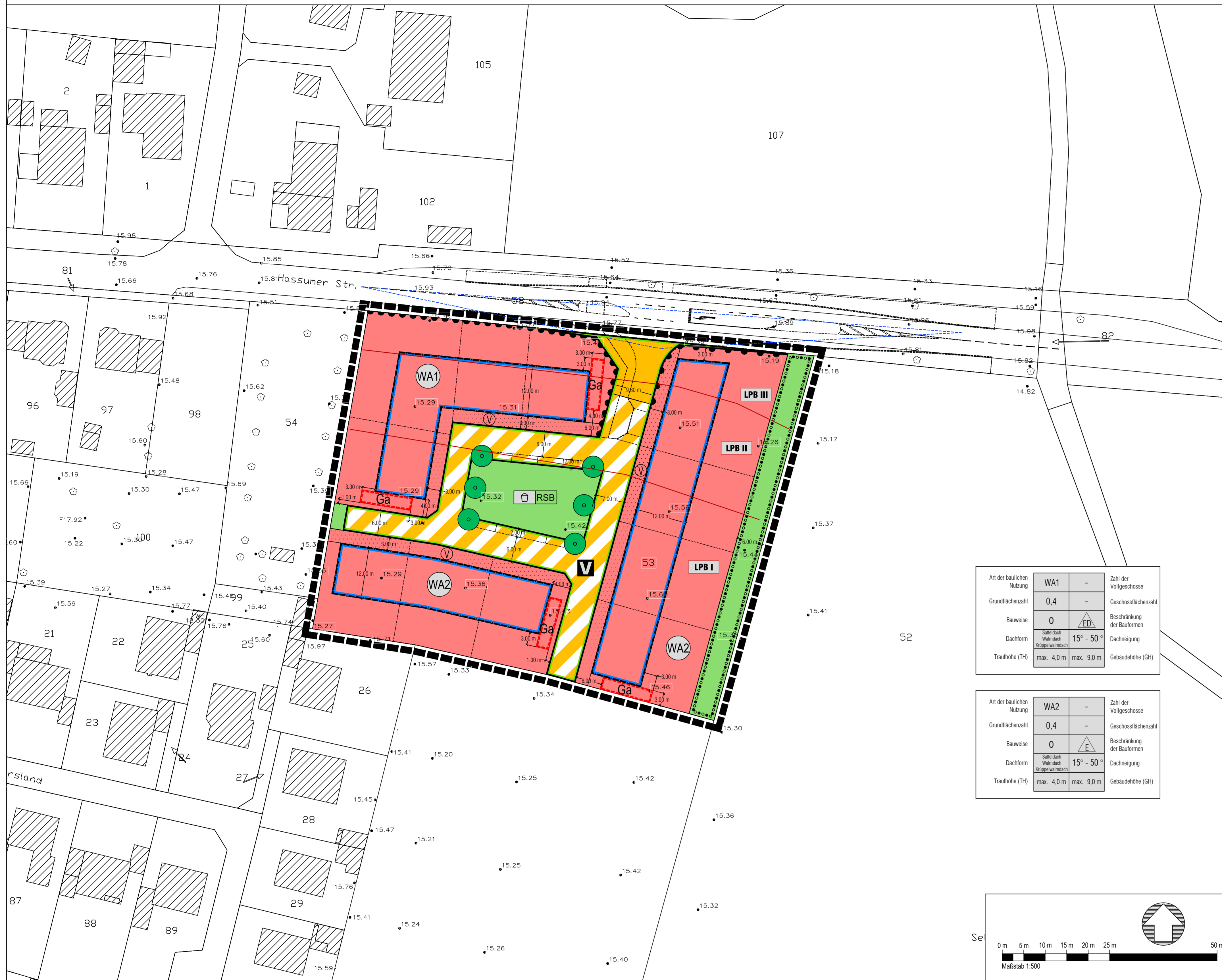
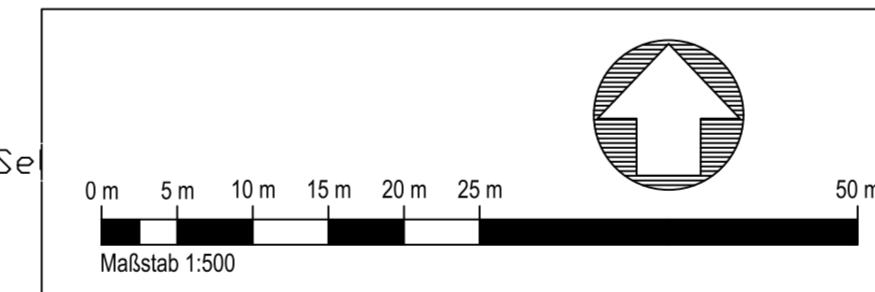


# BEBAUUNGSPLAN NR. 2/2 HASSUM TEIL A



Art der baulichen Nutzung	WA1	-	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	-	Geschossflächenzahl
Bauweise	0		Beschränkung der Bauformen
Dachform	Satteldach	15° - 50°	Dachneigung
Traufhöhe (TH)	max. 4,0 m	max. 9,0 m	Gebäudehöhe (GH)

Art der baulichen Nutzung	WA2	-	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	-	Geschossflächenzahl
Bauweise	0		Beschränkung der Bauformen
Dachform	Satteldach	15° - 50°	Dachneigung
Traufhöhe (TH)	max. 4,0 m	max. 9,0 m	Gebäudehöhe (GH)



## TEXTLICHE 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 gesamten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Bau-Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

- Art der baulichen Nutzung**
  - Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächenzahl**  
Für das Plangebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen**
    - Der Bezugspunkt zur Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG).
    - Für die OKFF EG wird eine Mindesthöhe von 15,60 m ü. NHN und Maximalhöhe von 16,10 m ü. NHN festgesetzt.
- Bauweise**
  - Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - In dem als WA1 gekennzeichneten Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - In dem als WA2 gekennzeichneten Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
  - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachüberstände bis zu einem Meter einschließlich Regenrinne außerhalb der Baugrenze zulässig sind.
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig:
    - bis zu einer Tiefe von drei Metern,
    - bis zu einer Breite von zehn Metern,
    - bis zu einer Höhe von drei Metern und
    - wenn sie einen Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus und max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**
  - Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.
  - Garagen, die innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, dürfen die hintere Gebäudewand des Hauptkörpers um max. 3,0 m überschreiten, auch wenn die hintere Gebäudewand auf der Baugrenze ausgebildet wird.
  - Garagen und Nebenanlagen müssen von der vorderen Gebäudewand des Hauptkörpers mindestens 1,0 m zurückspringen.
  - Der seitliche Bereich zwischen Garagen sowie Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche ist zu begrünen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
  - Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden und erhaltenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
  - 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 und darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
  - Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über die als Spielplatz und Regensickerbecken festgesetzte Grünfläche zu versickern.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm**
  - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w,ges</sub> des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65

- Die mit „V“ gekennzeichneten Vorgartenflächen sind zu begrünen mit Rasen, Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten.
  - Befestigte Flächen sind in den 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 gar oder teilweise eingeschränkt sind. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. a. Steinmaterial ist somit nicht zulässig. Spritzschutzstreifen an den Fassaden sind hiervon ausgenommen.
  - Offene Einfriedigungen sowie Hecken sind im Vorgartenbereich zulässig. Geschlossene Einfriedigungen wie bspw. Mauern sind in den Vorgartenbereichen zulässig, wenn sie eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
  - Im Plangebiet sind nur die Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50° zulässig.
  - Die angrenzenden Fassaden von Doppelhaushälften sind mit gleichen Materialien und in der selben Farbe zu gestalten.
  - Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Trauf- und Gebäudehöhen zulässig.

## VERFAHREN

Planverfasser:  
Der Bürgermeister  
Fachbereich II  
Stadtplanung  
Goch, \_\_\_\_\_  
i.V.

Es wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlagen den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält und die planungsrelevanten 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. Stand: November 2017

Goch, \_\_\_\_\_

Ö.b.Verm.Ing.  
(gez. Diedenholten)

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

Der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Goch am \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Goch, \_\_\_\_\_

Vorsitzender  
(Sprenger)

Bürgermeister  
(Knickrehm)

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

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuches (BauGB) des nach örtlich bekanntgemachten vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausliegen.

Goch, \_\_\_\_\_

Vorsitzender  
(Sprenger)

Bürgermeister  
(Knickrehm)

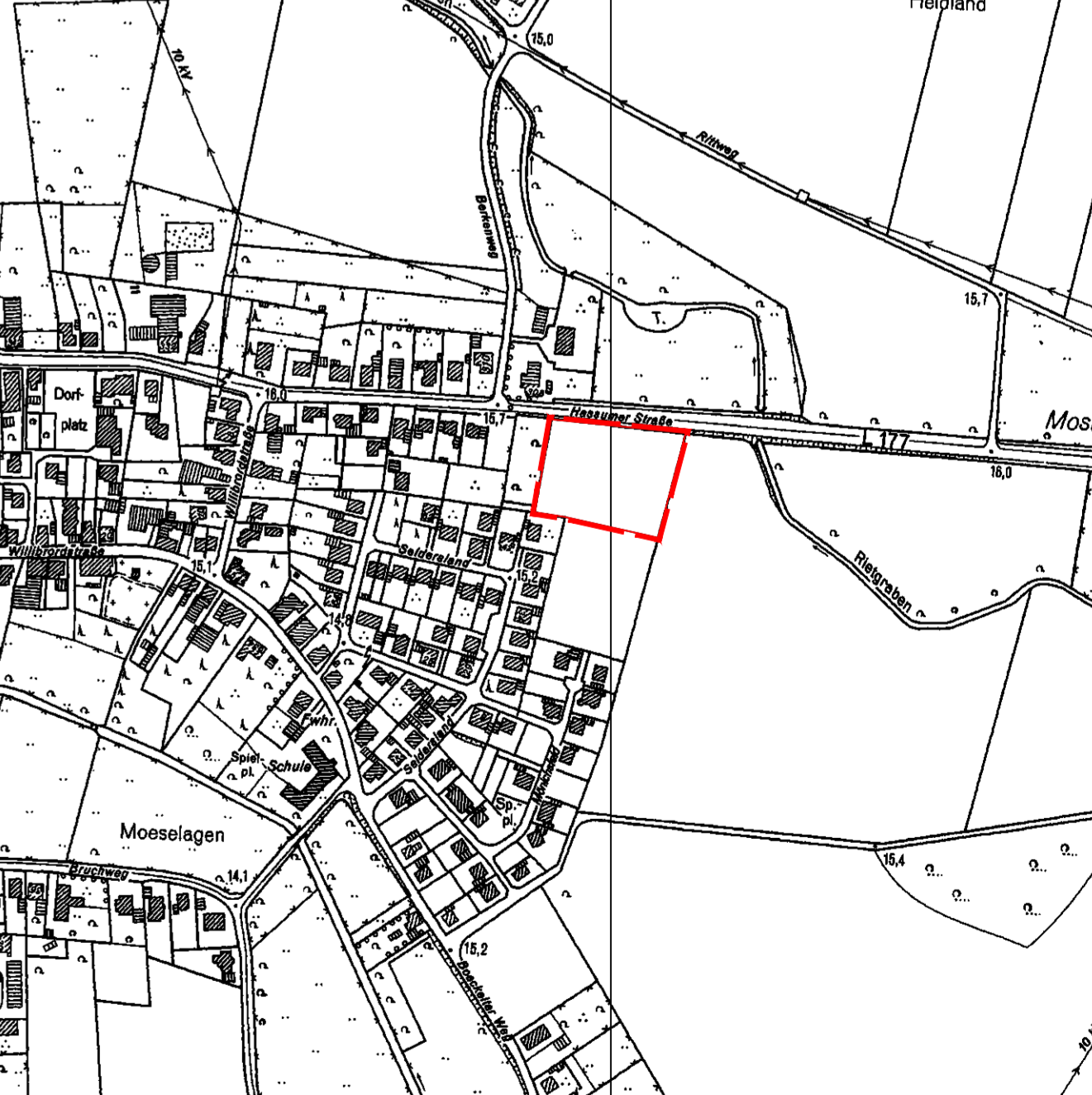
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am \_\_\_\_\_ (in der durch Eintragungen geänderten Fassung) vom Rat der Stadt Goch als Satzung beschlossen worden.

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Goch, \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
(Knickrehm)

Bürgermeister  
(Knickrehm)



## PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1. Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - 3.1. Offene Bauweise
  - 3.2. Nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.3. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.4. Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - 4.1. Straßenverkehrsflächen
  - 4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - 4.3. Straßenbegrenzungslinie
  - 4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - 5.1. Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz und Regensickerbecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.2. Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 7.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - 7.3. Vorgartenbereich
- Bestandsdarstellung**
  - 8.1. Flurstücksgrenze
  - 8.2. Flurstücknummer
  - 8.3. Bestandsgebäude
  - 8.4. Geländehöhen in NHN
  - 9.1. Nutzungsvorschlag
  - 9.2. Sichtdreieck - nachrichtliche Übernahme - sind von sich behindernden Anlagen jeder Art über 80 cm ab Oberkante der Fahrbahnmittelle der Landesstraße (Hassumer Straße) dauernd freizuhalten
  - 9.3. Lärmpegelbereiche I, II und III nach DIN 4109

## VORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 - Planzeichenvordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2018 und 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung

## HINWEISE

- Artenschutz**  
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und ähnlichen Strukturen sind die Verbotstatbestände des § 39 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Fällarbeiten sind im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Kleve erforderlich werden.
- Altlasten**  
Sollten sich bei Teilarbeiten 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, da die Kläranlage Goch für die Behandlung dieser Abwässer nicht ausgerüstet ist.
- Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Laufgräben). Die Existenz von Kampfmitteln kann somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Überprüfung der zu überbaubaren Flächen auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte. Erarbeiten sind daher immer mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zusätzliche Erarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Falls bei Erarbeiten 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.
- Denkmalschutz**  
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.

Projekt:	<b>Bebauungsplan Nr. 2/2 Hassum</b>			1 : 500
Lage:	Gemarkung: <b>Hassum</b>	Flur/e: <b>3</b>	Flurstück/e: <b>53 (tw.)</b>	
Bearbeitung: <b>31.08.2020</b>	Entwurf: <b>Lether</b>	Verfahrensstand: <b>ENTWURF</b>		