



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  Voerde (Niederrhein), den .....  ..... Technischer Angestellter	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die Eindeutigkeit der vermessungstechnischen Festsetzungen wird bescheinigt.  Voerde (Niederrhein), den .....  ..... Öffentlich best. Vermessungsingenieur	Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am ..... beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 13a, 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.  Voerde (Niederrhein), den .....  ..... Der Bürgermeister
Der Bebauungsplanentwurf sowie die in § 3 Absatz 2 BauGB genannten Unterlagen haben gemäß §§ 13a, 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.  Voerde (Niederrhein), den .....  ..... Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.  Voerde (Niederrhein), den .....  ..... Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.  Voerde (Niederrhein), den .....  ..... Der Bürgermeister

## Planinhalt

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

#### 1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

- 1.1 Plangrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Nutzungsart

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO, § 4 BauNVO)

#### 3. Bauliche Dichte

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

- 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 4.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)  
FH: maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in m über NHN  
TH: maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in m über NHN
- 4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
E: Einzelhaus, O: Doppelhaus
- 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.

#### 5. Flächen für den Verkehr

- 5.1 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung Parkfläche

#### 6. Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Parkanlage
- 6.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Obstwiese

#### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der Neubebauung des Allgemeinen Wohngebietes und nördlich der Straße „Auf dem Hövel“ sind mindestens 2-mal verpflanzte Gehölze in der Sortierung 60/100 der Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Arten (lebensraumtypische Gehölze) anzupflanzen. Die Gehölze sind im Versatz zu pflanzen, auf einen laufenden Meter sind drei Pflanzen zu setzen.
- 7.2 Bindungen für Bepflanzungen (Dachbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Flachdächer der Hauptbaukörper und von Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen (inklusive Drainschicht).  
Das Dachbegrünungssubstrat muss den zurzeit gültigen „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandsetzung von Dachbegrünungen“ der FFL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, entsprechen.  
Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

#### 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE-Fläche zum Ausgleich)

- 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Ausgleich, Zuordnung von Eingriff und Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
- 8.1.1 Reptilienbiotop  
Auf der MSPE-Fläche ist ein ca. 0,5 m hoher und etwa ein Meter langer Lesesteinhaufen (Reptilienbiotop), bestehend aus größeren Steinen, anzulegen. Die Maßnahme ist nach 10 Jahren seit ihrer erstmaligen Herstellung zu überprüfen und bei Verlust zu ergänzen oder zu ersetzen.
- 8.1.2 Blühpunkt  
Die MSPE-Fläche außerhalb des Lesesteinhaufens ist durch insektenfreundliche Pflanzen aus der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste „insektenfreundliche Pflanzen“ zu begrünen.
- 8.1.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen  
Die als MSPE-Fläche festgesetzte Ausgleichsfläche wird durch die Erweiterung der Verkehrsfläche der Straße „Auf dem Hövel“ nach Norden im Bereich von deren Kfz-Wendeanlage zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet (Flurstück Gemarkung Voerde, Flur 20, Nr. 591).

#### 9. Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien

- 9.1 Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)  
Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind bei Flachdächern die Dachflächen und bei Sattel- und Pultdächern die in südliche Richtungen orientierten Teile der Dachflächen mit baulichen oder sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom in Form von Photovoltaik-Anlagen auszustatten.  
Ausgenommen von dieser Pflicht sind konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zugewungen und Wartungsflächen.

#### 10. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

- 10.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Ga: Garagen, St: Stellplätze  
Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

#### B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Bauordnung (BauO) NW)

1. Fassaden  
Aneinander gebaute Gebäude sind gestalterisch in Material und Farbe sowie in Bezug auf ihre Dachgestaltung einheitlich abgestimmt auszuführen.  
Aneinander gebaute Gebäude sind in gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Wandhöhe auszuführen.  
Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen sind im Einzelfall zulässig, wenn gleichwohl der Zweck, ein einheitliches Erscheinungsbild, das den Eindruck der Zusammengehörigkeit der aneinander gebauten Gebäude erweckt, erreicht werden kann und keine Beeinträchtigungen im Ortsbild zu befürchten sind.
2. Abfall- und Wertstoffbehälter  
Abfall- und Wertstoffbehälter sind, soweit sich der Standplatz außerhalb von Gebäuden befindet, entweder in Schränken unterzubringen oder mit Hecken, Mauern oder blickdichten Zäunen mindestens dreiseitig einzufassen. Die Einfassungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Schränke und Einfassungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vollständig sowie insgesamt zu mindestens 30 % zu begrünen.
3. Vorgärten  
Vorgärten sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze, der notwendigen Zugewungen zu den Gebäudeeingängen sowie Zufahrten zu Garagen und Mülltonnenlandplätzen unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Zulässig sind Raseneinsaat, Blühflächen, Stauden- und Kräuterpflanzungen sowie Sträucher und Bäume. Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinflächen sind nur in einer maximalen Größenordnung von 10 % der Vorgartenfläche zulässig.  
Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgarten der Bereich, der der Erschließung des Gebäudes dient.

#### C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserschutzzone  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserfassungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzverordnung ist zu beachten.
2. Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB)  
Der Bereich des Plangebietes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

#### D. Hinweise

1. Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)  
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen durch ehemaligen untertägigen Bergbau.  
Es ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung zwecks bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) zu den jeweiligen Bergwerksunternehmen / Feldeigentümern Kontakt aufzunehmen.
2. Maßnahmen zum Artenschutz  
Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen, um Gelege und Jungvögel zu schützen und zur Verhinderung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.  
Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist während der Baumaßnahme zur Verhinderung von Bruten von Vegetation freizuhalten und mit Flatterband einzufassen.

#### 3. Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) NW)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen. Die Art der Beseitigung bestimmt die Untere Wasserbehörde in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren. Der Grundstückseigentümer hat hierzu eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.  
Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke gelenkt wird.

#### 4. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB, §§ 15 ff DSchG NRW)

Die Entdeckung von Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen oder Ausschachtungsarbeiten ist der Stadt Voerde (Ndrh.) als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, Bonn, gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW unverzüglich anzuzeigen.

#### 5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampffindungen im Bereich des Plangebietes.  
Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt durch die örtliche Ordnungsbehörde. Das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“, welches auf der Internetpräsenz des KBD (siehe unten) zum Download bereitsteht, ist dazu vollständig auszufüllen und beim Fachdienst 5.1 „Allgemeine Ordnung, Feuerwehr, Verkehr“ der Stadt Voerde (Ndrh.) einzureichen.

In dem Antrag ist zwingend die Luftbildauswertungs-Nr. 22.5-3-5170044-773/23 anzugeben!

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese für die Untersuchung bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschließen.

Erfolgen Erdbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlarbeiten, Verbaubarbeiten usw., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion (siehe hierzu „Merkmale für Baugrundgriffe“, welches ebenfalls auf der Internetpräsenz des KBD als Download bereitgehalten wird) empfohlen.

Weitere Informationen werden auf der Internetpräsenz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bereitgestellt:

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

#### E. Sonstiges

##### 1. Bestandsangaben

- 1.1 Gebäude
- 1.2 Flurstücksgrenzen
- 1.3 Einsichtnahme in Vorschriften  
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Voerde (Ndrh.) beim Fachdienst 6.1 – Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz – im 2. Obergeschoss des Rathauses – Rathausplatz 20, 46562 Voerde (Ndrh.) – eingesehen werden.

## Stadt Voerde (Niederrhein)



## Bebauungsplan Nr. 151 "Auf dem Hövel / Am Steg"

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßstab 1:500

Gemarkung Voerde  
Flur 18, Flurstück 665, 953  
Flur 20, Flurstücke 84, 85, 589, 591

Stand der Plangrundlage: ..... Ausfertigung

