



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:		Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die Eindeutigkeit der vermessungstechnischen Festsetzungen wird bescheinigt.	
Voerde (Niederrhein), den .....		Voerde (Niederrhein), den .....	
..... Technischer Angestellter		..... 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.		Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am ..... beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.	
Voerde (Niederrhein), den .....		Voerde (Niederrhein), den .....	
..... Der Bürgermeister		..... Der Bürgermeister	
Der Bebauungsplanentwurf mit seinen roten Änderungen 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 ausliegen.		Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Voerde (Niederrhein), den .....		Voerde (Niederrhein), den .....	
..... Der Bürgermeister		..... Der Bürgermeister	
Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am ..... beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 13a, 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.		Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Voerde (Niederrhein), den .....		Voerde (Niederrhein), den .....	
..... Der Bürgermeister		..... Der Bürgermeister	

## Planinhalt

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

#### 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches



- 1.1 Plangrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 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, D: 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 und zur Erhaltung 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 Hanfbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*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. 25b 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.



- 7.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### 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, beispielsweise aus der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügten Vorschlagsliste „Insektenfreundliche Pflanzen“, zu begrünen.

#### 8.1.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die als MSPE-Fläche festgesetzte Ausgleichsfläche wird dem 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. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports



- 9.1 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) NRW)

#### 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 Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen sowie Zufahrten zu Garagen und Mülltonnenstandplätzen 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 eventuellen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) zu den jeweiligen Bergwerksunternehmen / Feldeseigentümern Kontakt aufzunehmen.

#### 2. Artenschutzhinweise

##### 2.1 Begrenzung der Beleuchtung der Außenbereiche

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln, insbesondere planungsrelevanter Arten, ist auf den in überwiegend westliche Richtungen orientierten Seiten der Gebäude (zum gehölbegleiteten Mommbach hin) nur die Beleuchtung von Sitzbereichen auf Terrassen oder Balkonen zulässig. Jegliche sonstige Beleuchtung, insbesondere Garten- oder Fassadenbeleuchtung, ist dort unzulässig. Die künstliche Beleuchtung außerhalb der Gebäude soll insekten- und fledermausfreundlich ausgeführt werden: Leuchten als Außenbeleuchtung sind dazu möglichst niedrig (maximal 2 m über Erdboden) zu positionieren. Alle Leuchten sind zur Vermeidung von Streulicht abzuschirmen. Leuchten sind mit nach unten gerichtetem Lichtkegel herzustellen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum von 590 - 630 nm (zum Beispiel warmweiße LED's mit einer Farbtemperatur bis maximal 3000 K) zu verwenden.

##### 2.2 Gestaltung von Fenstern

Glasflächen oder spiegelnde Flächen der überwiegend nach Süden und Westen orientierten Fassadenabschnitte der Gebäude (zum gehölbegleiteten Mommbach hin) sind so herzustellen, dass zum Schutz von Vögeln, insbesondere planungsrelevanter Arten, sichergestellt wird, dass sie durch Vögel als Hindernis wahrgenommen werden.

Die einzelnen Glasflächen oder spiegelnden Flächen von überwiegend nach Süden und Westen orientierten Fassadenabschnitten sind durch im Flugkanal geprüfte Markierungen gemäß Seite 38, Ziffer 1 bis Seite 40, Ziffer 13 des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (ROSSLER, DOPPLER et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022) oder durch andere, vergleichbar wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gliedern beziehungsweise sichtbar zu machen. Diese Regelung gilt nicht für die Glasflächen von Fenstern und Türen, die eine Größe von 2 qm nicht überschreiten.

Auf Eckfenster oder Eckverglasungen an den südwestlichen Seiten der Gebäude ist zu verzichten.

##### 2.3 Monitoring zu Hinweis 2.2

Der Bauherr / die Bauherrin hat im Jahr der Fertigstellung des Gebäudes ab der Mitteilung der abschließenden Fertigstellung durch den Bauherrn / die Bauherrin an die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Voerde (Niederrhein) durch einen Fachgutachter eine Kontrolle der Maßnahme gemäß Hinweis 2.2 (Monitoring) durchführen zu lassen, um ein signifikantes Kollisionsrisiko im Sinne von Hinweis 2.2 festzustellen. Das Monitoring hat einen Zeitraum vom 01. März bis 31. Juli des Jahres in Abständen von 14 Tagen (circa 9 Mal) zu umfassen. Sollten dabei signifikante Kollisionen festgestellt werden, sind die Gebäudebereiche zu identifizieren und entsprechende geeignete Maßnahmen gemäß dem Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (ROSSLER, DOPPLER et al., Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022) nachträglich durchzuführen.

##### 2.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Fe-

bruar) 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 Brüten von Vegetation freizuhalten und mit Flatterband einzufassen.

#### 3. Versickerung 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 Denkmälbehörde 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 Bodenkampfhandlungen 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 Luftbilddatenwertungs-Nr. 22.5-3-5170044-773/23 anzugeben. Sofern es nach 1945 Aufschichtungen gegeben hat, sind diese für die Untersuchung bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten usw., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion (siehe hierzu „Merktblatt für Baugrundergriffe“, 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

