

Stadt Voerde  
(Niederrhein)



## Änderungen nach der Offenlage

### Bebauungsplan Nr. 137 "Polzeiwache Voerde / Friedrichsfelder Straße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

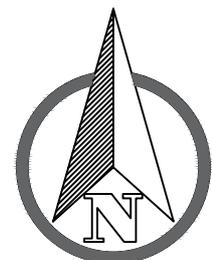
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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)

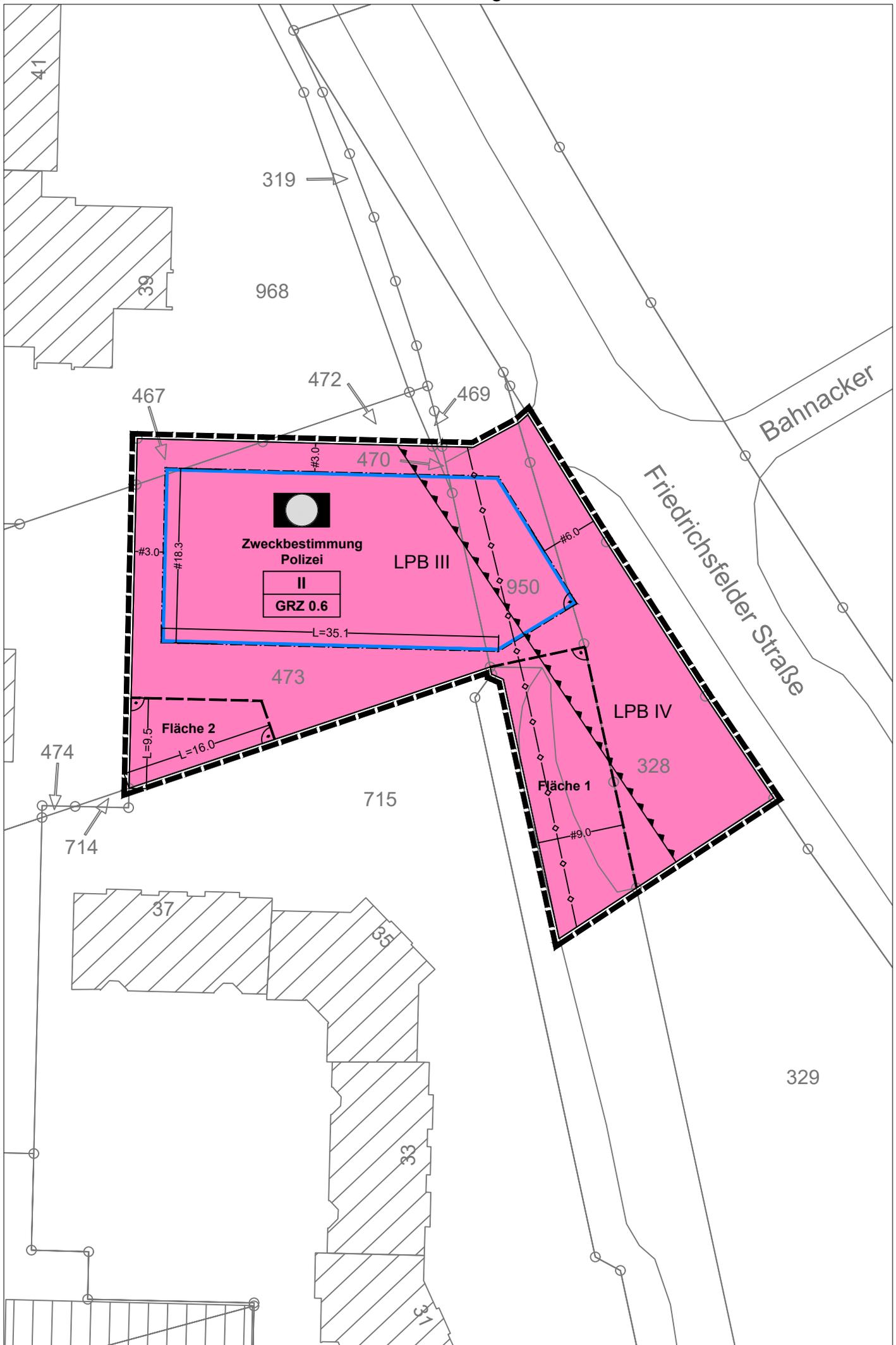
Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemarkung Voerde  
Flur 18, Flurstücke 467, 473, 470, teilweise 950  
Flur 17, teilweise Flurstück 328



Stand der Plangrundlage: .....

..... Ausfertigung



## Planinhalt

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

#### 1. Abgrenzung des Geltungsbereichs



- 1.1 Plangrenze  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Nutzungsart



- 2.1 Fläche für den Gemeinbedarf, Öffentliche Verwaltung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### 3. Bauliche Dichte

**GRZ 0,6**

- 3.1 Grundflächenzahl  
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.  
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

**II**

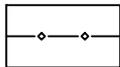
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§§ 16, 20 BauNVO)

#### 4. Baugrenzen



- 4.1 Baugrenzen  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



- 5.1 Unterirdische Hauptabwasserleitung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

#### 6. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 6.1 Leitungsrecht

Entlang der nach A 5.1 festgesetzten Hauptabwasserleitung gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Voerde mit einer Breite von 1,20 m beiderseits der Trasse.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 7. Maßnahmen zum Schallschutz



- 7.1 Errichtung von überdachten Stellplätzen oder Garagen

Auf den Flächen 1 und 2 sind Garagen oder überdachte Stellplatzanlagen als Lärmschutz-Hindernisse zu errichten. Das Lärmschutz-Hindernis der Fläche 1 besteht mindestens aus einer westlichen Wand, einer südlichen Wand und der Überdachung. Das Lärmschutz-Hindernis der Fläche 1 ist mit jeweils durchgehend geschlossenen Bauelementen (Wände und Dach) über eine Mindestlänge von 25,0 m zu errichten. Die westliche Wand ist mit einer Mindesthöhe von 25,48 m über NHN (Bezugshöhe: Parkplatzhöhe 2,5 m über Gelände) auszuführen. Die Breite der Überdachung beträgt in der Waagerechten mindestens 5 m und darf die Mindesthöhe von 2,5 m über Grund an keinem Punkt unterschreiten. Die südliche Wand des Lärmschutz-Hindernisses der Fläche 1 mit einer Länge von mindestens 5 m muss formschlüssig an die Überdachung anschließen.

Das Lärmschutz-Hindernis der Fläche 2 besteht mindestens aus einer südlichen Wand, einer westlichen Wand und der Überdachung. Das Lärmschutz-Hindernis der Fläche 2 ist mit jeweils durchgehend geschlossenen Bauelementen (Wände und Dach) über eine Mindestlänge von 10,0 m zu errichten. Die südliche Wand ist mit einer Mindesthöhe von 25,48 m über NHN (Bezugshöhe: Parkplatzhöhe 2,5 m über Gelände) auszuführen. Die Breite der Überdachung beträgt in der Waagerechten mindestens 5 m und darf die Mindesthöhe von 2,5 m über Grund an keinem Punkt unterschreiten. Die westliche Wand des Lärmschutz-Hindernisses der Fläche 2 mit einer Länge von mindestens 5 m muß formschlüssig an die Überdachung anschließen.

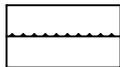
Die Elemente der Lärmschutz-Hindernisse der Fläche 1 und 2 müssen jeweils ein Luftschalldämm-Maß von mindestens 20 dB aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.2 Lärmemittierende Geräte

Lärmemittierende Geräte der Kühlungen/ Lüftungstechnik haben einen Schalleistungspegel von jeweils höchstens 70 dB(A) mit einer Absenkung während der Nacht (22 - 6 Uhr) auf höchstens 65 dB(A) je Aggregat einzuhalten. Die Aggregate haben dem Stand der Technik zu entsprechen. Tonhaltigkeit und tieffrequente Geräusche sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



### 7.3 Passiver Schallschutz

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich III und IV erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung die Anforderung gemäß der DIN4109-1:2018-01, 7 erfüllen.

Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen:

Dabei ist  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,

Unterrichtsräumen u.ä.;

$< K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume u.ä.

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.1 Tabelle 7:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
III	65
IV	70

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,res} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,  
Unterrichtsräumen, Büroräume u.ä..

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 7.4 Nutzung der Stellplätze

In dem Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr dürfen in dem Bereich vor der Schranke (Flurstücke Gemarkung Voerde, Flur 18 Nr. 950 und Flur 17, Nr. 328) für An- und Abfahrten nur die überdachten Stellplätze oder Garagen der Fläche 1 benutzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 8.1 Anpflanzung von Bäumen:

Je 8 neu zu errichtenden Stellplätzen oder Garagen ist auf dem Grundstück ein Baum zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 8.2 Anzupflanzende Bäume

Für die durch diesen Bebauungsplan unter Punkt 8.1 festgesetzten Anpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von einheimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 8.3 Fassadenbegrünung

Die Rückseite der rückwärtigen Fassade der überdachten Stellplatzanlage oder der Garagen auf der Fläche 1 ist dauerhaft zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## B. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Abs. 1 (WHG) Wasserhaushaltsgesetz.

### 2. Wasserschutzzone (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b der Wasserfassungsanlage Löhnen.

### 3. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Entdeckung von Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen oder Ausschachtungsarbeiten ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland, Ehrenfriedstraße 19, Pulheim gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW unverzüglich anzuzeigen.

## **C. Hinweise**

### **1. Maßnahmen zum Artenschutz**

Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen, um Gelege und Jungvögel der nicht planungsrelevanten Vogelarten zu schützen und zur Verhinderung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

### **2. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 44 Abs. 1 LWG NRW)**

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen und das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern. Hierzu ist gemäß Bodengutachten ein Teil des Bodens auszutauschen.

### **3. Herstellung der Stellplätze**

Die Stellplätze sind durch Rasengittersteine oder Ökopflaster herzustellen.

### **4. Maßnahmen zum Schutz des Schmutzwasserkanals**

Bei einer Überbauung des nach Ziffer A 6.1 festgesetzten Schutzstreifens sind Sicherungsmaßnahmen nach statischen Erfordernissen in Form eines Rammverbaus oder einer Bohrpfahlwand herzustellen oder ist das Fundament des Gebäudes bis zur Unterkante der Leitung herzustellen.

### **5. Chemische Untersuchung**

Es existiert eine Auffüllung im Boden. Vor Baubeginn ist in den Bereichen, in denen die Gebäude hergestellt werden sollen, bei Verbleib der Auffüllung im Boden eine verwertungstechnische, chemische LAGA-Analytik durchzuführen.

### **6. Entfernung der Auffüllung**

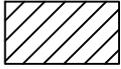
In den Bereichen, in denen Versickerungsrigolen hergestellt werden sollen, ist die vorhandene Auffüllung zu entfernen.

### **7. Kampfmittel**

Die Fläche liegt in einem Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Es wird eine Überprüfung der zu überplanenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Das Gelände ist dabei bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem FD Ordnungsangelegenheiten der Stadt Voerde gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

## D. Bestand

### 1. Bestandsangaben



1.1 Hauptgebäude



1.2 Flurstücksgrenze

## E. Sonstiges

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, Gutachten und Untersuchungen) können bei der Stadt Voerde beim Fachdienst 6.1 - Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz - im 2. OG des Rathauses - Rathausplatz 20, 46562 Voerde (Ndrhh.) - eingesehen werden.