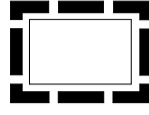


Für die Erarbeitung des Planentwurfes:	Der Bebauungsplanentwurf sowie die in § 3 Absatz 2 BauGB genannten Unterlagen haben gemäß §§ 13a, 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Voerde (Niederrhein), den	Voerde (Niederrhein), den
Oberdörfer Meurer Planungsgesellschaft mbH	Der Bürgermeister
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die Eindeutigkeit der vermessungstechnischen Festsetzungen wird bescheinigt.	Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Voerde (Niederrhein), den	Voerde (Niederrhein), den
Öffentlich best. Vermessungsingenieur	Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 "Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße" gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.	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	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 durchzuführen.	
Voerde (Niederrhein), den	
Der Bürgermeister	


Planinhalt

A. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

-  1.1 Plangrenze (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch - BauGB)

2. Nutzungsart

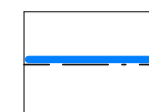
-  2.1 Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 2.1.1. Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig. (§ 6 Abs. 2 Nr. 7; § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2.1.2. Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 6 Abs. 2 Nr. 8; § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2.1.3. Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 6 Abs. 3; § 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Dichte des Baugebiets

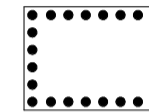
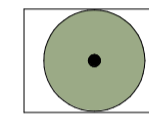
- 0,9** 3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1,4** 3.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- III** 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO; § 20 BauNVO)

- g** 3.4 Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO)

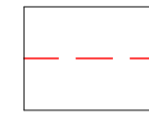
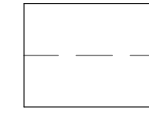
4. Baugrenzen

-  4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)
- 4.2 Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile: Bei der Überschreitung von Baugrenzen sind solche Bauteile zulässig, die gem. § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO NRW bei der Bemessung von Abstandsflächen nicht betrachtet werden müssen. (§ 23 Abs. 3 mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

5. Erhaltung von Pflanzen, Begrünung und Klimaschutz

- 5.1 Im Mischgebiet sind bei Flachdächern von Hauptgebäuden die Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.2 Die Begrünung nach Punkt 5.1 ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
-  5.4 Erhaltung: Bäume Bestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planinhalte

- 6.1 Garagen, Unterflurparker und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gem. 6.2 gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
-  6.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
-  6.3 Markierung Durchfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestalterische Festsetzungen zur Dachform

- FD** 1.1 Flachdach
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer erlaubt. (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzzone

- 1.1 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2. Hochwassergefahr durch Rhein und Emscher

- 2.1 Das Plangebiet liegt in einem potentiellen Überflutungsbereich (Hochwasserrisikogebiet des Rheins HQextrem sowie Risikogebiet des Emscher-Systems HQextrem). Bei Versagen der Hochwasserschutzanlage oder extremen Hochwasserereignissen sind Überflutungen des Plangebiets möglich. (§ 9 Abs. 6a BauGB)

D. Hinweise

1. Bergbau

- 1.1 Das Plangebiet liegt im bergbaulichen Einwirkungsbereich des inzwischen beendeten untertägigen Bergbaus. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Nachfolgerin der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

2. Archäologische Bodenbefunde

- 2.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend § 16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3. Artenschutz

- 3.1 Bautätigkeiten sowie Gebäudeabriss können zu einem Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG - Artenschutz) führen. Jedermann hat ganzjährig die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz zu berücksichtigen. Im Hinblick auf Artenvorkommen sind Gebäudeabriss erst nach fachkundiger Kontrolle auf Artenvorkommen durchzuführen. Bei einem nachgewiesenen Artenvorkommen oder Fragen zum Artenschutz ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel aufzunehmen. Aufgrund der im Plangebiet vermuteten Fledermäuse und der faktisch vorkommenden planungsrelevanten Art Feldsperlinge und deren Nester, wird empfohlen, am bestehenden und dem geplanten Gebäude im Plangebiet Nistmöglichkeiten für Sperlinge und Unterschlupfmöglichkeiten für Gebäudebrüter und -nutzer vorrangig nach Osten und auch Süden ausgerichtet anzubringen bzw. in den Gebäudeneubau zu integrieren.

4. Kampfmittel

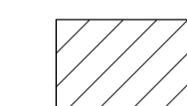
- 4.1 Im Plangebiet kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Einsichtnahme von Unterlagen

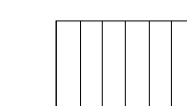
- 5.1 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und DIN-Vorschriften), Gutachten und Untersuchungen können bei der Stadt Voerde (Niederrhein) beim Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz im 2.OG des Rathauses - Rathausplatz 20, 46562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

E. Bestandsangaben

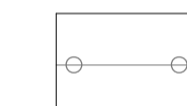
- × 25,5 1.1 vorhandene Geländehöhen in Metern (Geländeneiveau über Normalhöhennull)



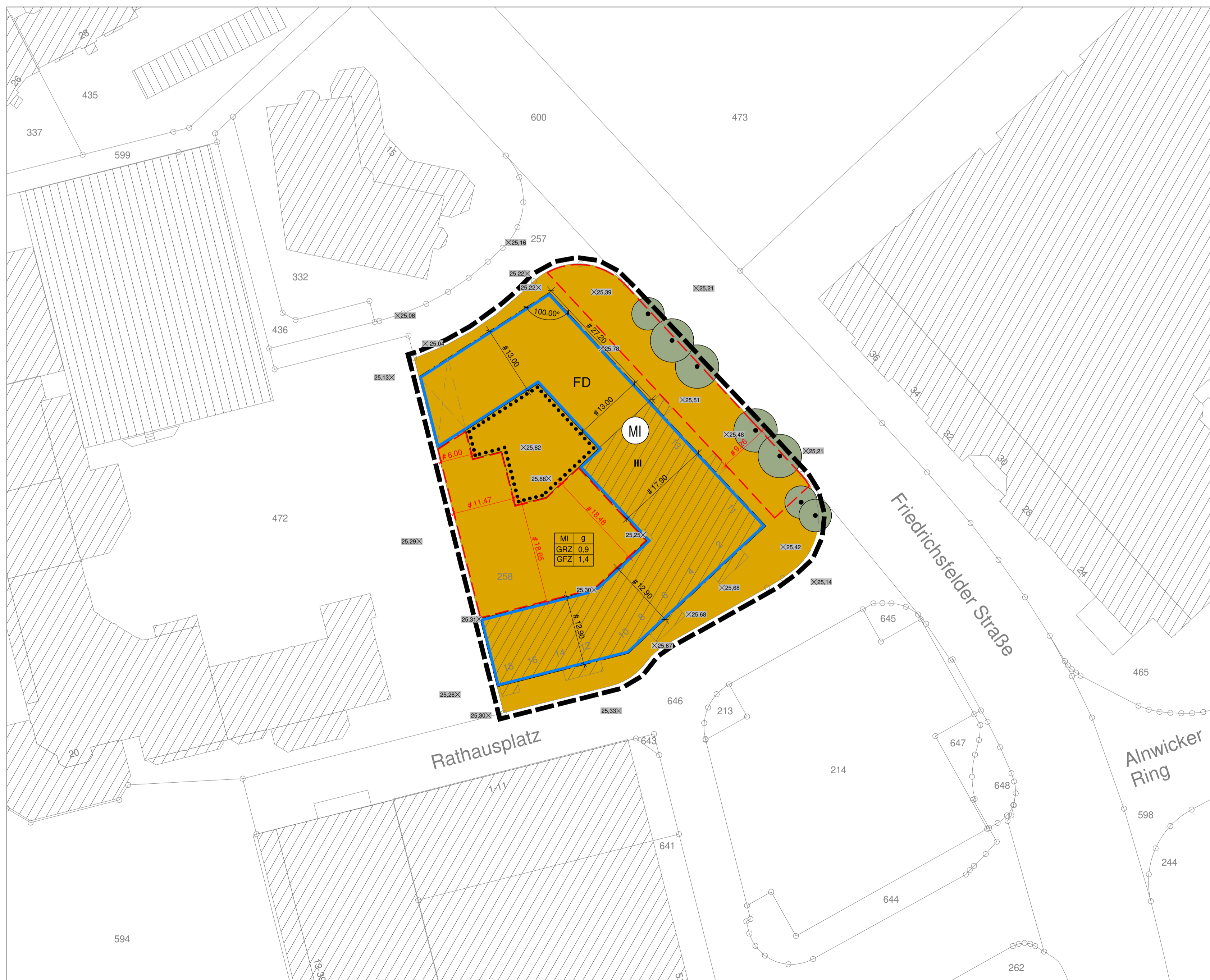
1.2 Hauptgebäude



1.3 Nebengebäude



1.4 Flurstücksgrenze



Stadt Voerde
(Niederrhein)



Bebauungsplan Nr. 146 "Rathausplatz / Friedrichsfelder Straße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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 2018)

vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421)

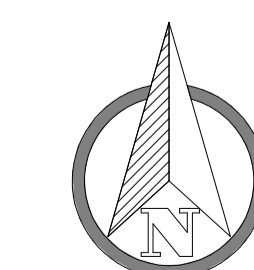
Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßstab 1:500

Gemarkung Voerde

Flur 17, Flurstück 258

Stand der Plangrundlage:



.....Ausfertigung