

Planinhalt	
<b>A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO</b>	
<b>1. Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	
	1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>2. Nutzungsart</b>	
	2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 4 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.	
<b>3. Dichte des Baugebietes</b>	
0,4	3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	3.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
II	3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
	3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
3.5 Einzelhausgrundstücke müssen mindestens 390 m² groß sein. Grundstücke von Doppelhaushälften müssen mindestens 260 m² groß sein. Ausgenommen von der Mindestgrundstücksgröße ist das Baufenster mit vorhandenem Gebäudebestand (Wohnhaus Handwerkerstraße Nr. 71) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	
3.6 In Wohngebäuden ist in einem Einzelhaus eine Wohneinheit mit max. 1 Einliegerwohnung zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
<b>4. Bauhöhen und Baugrenzen</b>	
OK <sub>max</sub> 35,75 ü NHN	4.1 Maximale Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull für Flachdach (§ 18 BauNVO)
TH <sub>max</sub> 33,25 ü NHN	4.2 Maximale Traufhöhe über Normalhöhennull für Satteldach (§ 18 BauNVO)
FH <sub>max</sub> 38,25 ü NHN	4.3 Maximale Firsthöhe über Normalhöhennull für Satteldach (§ 18 BauNVO)
	4.4 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
<b>5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	
	5.1 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	5.2 Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Anlieger und für ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>6. Grünflächen</b>	
	6.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>7. Erhaltung von Pflanzen, Begrünung, Klimaschutz</b>	
	7.1 Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7.2 Innerhalb der nach 7.1 festgesetzten Fläche (hier: öffentlicher Spielplatz) sind Bäume mit einem Brusthöhen-Stammdurchmesser ab 25cm zu erhalten. Abgänge sind im räumlichen Zusammenhang des zu erhaltenden Bestandes durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
	7.3 zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7.4 Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgängen im räumlichen Zusammenhang durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	

	7.5 Flachdächer von Wohngebäuden sind zu begrünen. Ausnahmen von der Pflanzpflicht können für Dachaufbauten, Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachterrassen oder Photovoltaikanlagen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	7.6 Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
<b>8. Sonstige Planinhalte</b>	
8.1	Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5m betragen (§ 12 BauNVO)
8.2	Nebenanlagen gem. §§ 14 Abs. 1 BauNVO dürfen ausschließlich im rückwärtigen Gartenbereich errichtet werden und dürfen hierbei außerhalb der überbaubaren Fläche in Summe eine Fläche von 9 m² nicht überschreiten. Hauseingänge, Gartenwege und Wohnterrassen werden hierbei nicht angerechnet.
<b>B Gestalterische Festsetzungen</b>	
FD	1. Flachdach (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
SD	2. Satteldach (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind als Verblendmauerwerk (Sichtmauerwerk) mit Klinker zu errichten (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
3.2 Dachflächen sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken. Hochglänzende Dachziegel sind unzulässig (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
4. Einfriedungen in den Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Sämtliche Einfriedungen müssen höhengleich in heimische und standortgerechte Laubgehölze eingebunden sein. Vorrangig ist eine vorgenannte Anpflanzung nach außen zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
5. Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen mindestens zur Hälfte der Fläche dauerhaft einzugrünen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
6. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Flächen außerhalb der nicht überbauten Bereiche oder nicht versiegelten Grundstücksflächen zu begrünen. Grundstückszufahrten und Stellplätze etc. sollten jeweils so gestaltet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	
1. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten	
2. Gemäß Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung zur Altlastensituation ist für das Flurstück 565, nach Rückbau aller Baulichkeiten, der Boden auf Altlasten zu überprüfen.	
3. Auf den Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Flächen gemäß Satzung der Stadt Voerde auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Dabei sind vorrangig Verfahren zu wählen, die eine Versickerung durch die belebte Bodenzone vorsehen. Aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Löhnen ist eine Schachtversickerung unzulässig.	
4. Bei Erdarbeiten und ähnlichen Eingriffen in den Boden sollte der Bodenabtrag so weit wie möglich minimiert werden. Es wird auf die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes sowie hinsichtlich des Schutzes des Mutterbodens auf die DIN 19731 hingewiesen.	
5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gemäß § 15 DSchG NRW unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend § 16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
6. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen.	
7. Die Anlage naturnaher Vorgartenbereiche wird empfohlen.	
8. In den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Einfriedungen in offener Art empfohlen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
9. Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.	
10. 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 (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.	

Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen sowie Gebäudebrisse können zu einem Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz führen. Folgende Bauzeitbeschränkungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte einzuhalten. Die Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01.03 bis 30.09 durchzuführen. Vor der Rodung sind Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und gegebenenfalls auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen. Falls leere Höhlen vorgefunden werden, sind diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für Artenschutz zu verschließen. Wird ein Besatz festgestellt, erfolgt die Rodung erst nach positiver Ausflugskontrolle und Verschluss der Höhle unmittelbar im Anschluss des Ausflugs. Wurden bei der Kontrolle Fledermäuse oder Vögel angetroffen, sind entsprechende Ersatzquartiere (Fledermaus- oder Vogelkästen) in geeigneter Anzahl an geeigneten verbleibenden Bäumen innerhalb des Planbereichs ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzubringen. Das Freiraum des Baufeldes ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln vorzunehmen oder die Baufeldräumung kann - bei entsprechendem Negativnachweis bezüglich des Vorhandenseins von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten - auch innerhalb dieser Zeiten vorgenommen werden. Sofern Gebäude abgerissen werden, sind diese zuvor auf artenschutzrelevanten Besatz zu kontrollieren. Für den Fall, dass (Zwerg-)Fledermäuse gefunden wurden, sind Fledermauskästen in geeigneter Anzahl im Umfeld aufzuhängen.	
12	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Achtungsabstands von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung, die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz dargestellt sind
13	Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) 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.
<b>D Bestandsangaben</b>	
x 25,75	1.1 vorhandene Geländehöhe in Metern (Geländeneiveau über Normalhöhennull)
	1.2 Gebäude (Bestand)
	1.3 Flurstücksgrenzen

Stadt Voerde  
(Niederrhein)



## Bebauungsplan Nr. 14 - 4. Änderung "Spellen - Mitte"

Rechtsgrundlagen:

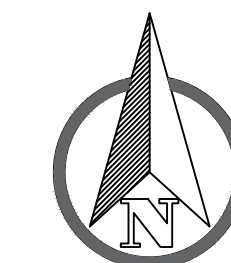
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421)

in den zurzeit gültigen Fassungen

Maßstab 1:500

Gemarkung Spellen, Flur 13, Flurstück 388 und Flurstück 565

Stand der Plangrundlage: Oktober 2019



..... Ausfertigung

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Voerde (Niederrhein), den ..... 20

.....  
technischer Angestellter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, sowie die Eindeutigkeit der vermessungstechnischen Festsetzungen wird bescheinigt.

Voerde (Niederrhein), den ..... 20

.....  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Voerde (Niederrhein) vom ..... nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt werden soll.

Voerde (Niederrhein), den ..... 20

.....  
Der Bürgermeister

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Voerde (Niederrhein) vom ..... hat der Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Voerde (Niederrhein), den ..... 20

.....  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Voerde (Niederrhein) vom ..... durch den der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden ist

Voerde (Niederrhein), den ..... 20

.....  
Der Bürgermeister

Am ..... ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Voerde (Niederrhein), den ..... 20

.....  
Der Bürgermeister