


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 .....
..... Technischer Angestellter	..... 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. 144 "Rathausplatz (Marktplatz)" 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	

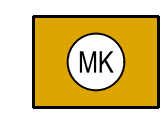
## Planinhalt

### A. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO


#### 1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

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

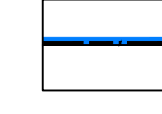
#### 2. Nutzungsart

-  2.1 Kerngebiet  
(§ 7 Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 2.1.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig.  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen sind ab dem 1. OG allgemein zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleibt.  
(§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO; § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- 2.1.2 Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.  
(§ 7 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2.1.3 Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.  
(§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO; § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2.1.4 Im Kerngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig.  
(§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 3. Dichte des Baugebiets

- 1,0 3.1 Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)
- 3,8 3.2 Geschossflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)
-  3.3 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
(§ 16 BauNVO; § 20 BauNVO)
- III 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 16 BauNVO; § 20 BauNVO)
- g 3.5 Geschlossene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO)

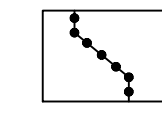
### 4. Gebäudehöhen und Baugrenzen

- OKmax.: 37,0 ü NHN  
 4.1 Maximale Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull für Flachdach  
(§ 16 BauNVO; § 18 BauNVO)
- 4.2 Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)

### 5. Erhaltung von Pflanzen, Begrünung, Klimaschutz

- 5.1 Im Kerngebiet sind bei Flachdächern von Hauptgebäuden, deren Dachflächen mit heimischer Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und zu erhalten. Es ist eine mindestens 10 cm starke Vegetationstragschicht vorzusehen, die einen Abflussbeiwert von etwa 0,5 erzielt. 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 erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### 6. Sonstige Planinhalte

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen unzulässig.  
Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Diese sind im gesamten Plangebiet zulässig.  
(§ 12 BauNVO)
-  6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)

### 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 III B 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 Plangebietes 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)
- 1.2 Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200m zur Tiefenbohrung Voerd3E1. Auf Hinweis der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH wird empfohlen, mit der Bergschadensabteilung der RAG Kontakt aufzunehmen.

#### 2. Altlasten

- 2.1 Das Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst.  
Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden) muss die Fachbehörde (FD 66-1-1 bei der Kreisverwaltung Wesel) umgehend davon unterrichtet werden.  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

#### 3. Archäologische Bodenfunde

- 3.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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)

### 4. Artenschutz

- 4.1 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.

### 5. Kampfmittel

- 5.1 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 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 6. Einsichtnahme von Unterlagen


- 6.1 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.

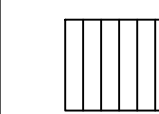
### 7. Immissionsschutz

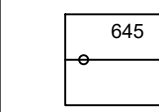
- 7.1 Die Untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### E. Bestandsangaben

- X 25,38 1. vorhandene Geländehöhe in Metern  
(Geländeneiveau über Normalhöhennull)

-  18 2. Hauptgebäude mit Hausnummer

-  3. Nebengebäude

-  645 4. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Stadt Voerde  
(Niederrhein)



## Bebauungsplan Nr. 144 "Rathausplatz (Marktplatz)"

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)

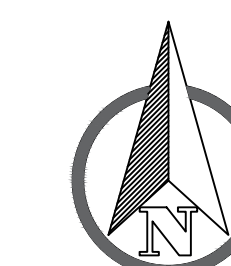
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)  
vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßstab 1:500

Gemarkung Voerde  
Flur 17, Flurstücke 594, 641

Stand der Plangrundlage: .....



..... Ausfertigung