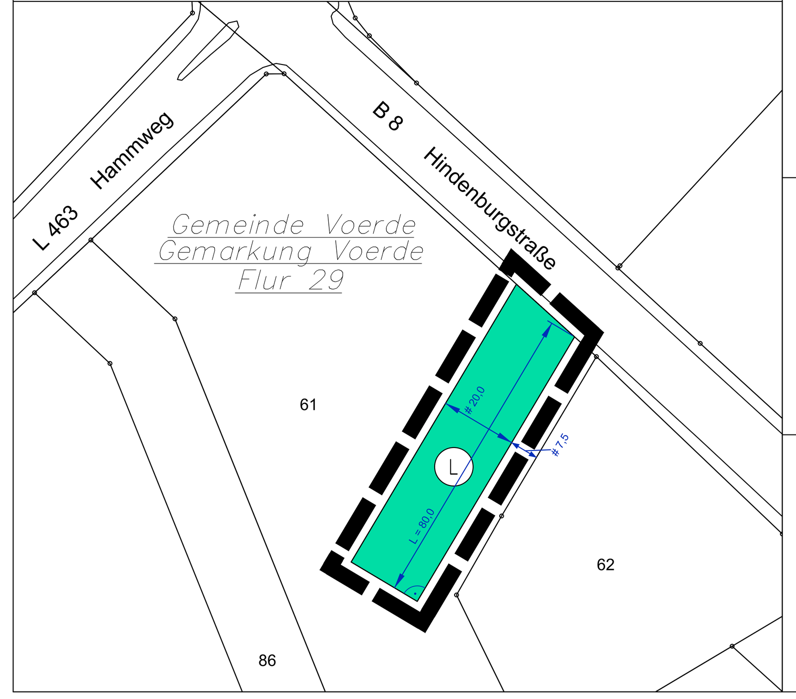
Teilbereich A - Baugebiet
Maßstab 1:500

Teilbereich B - Waldersatz-Fläche (gemäß Festsetzung Nr. 6.1)
Maßstab 1:1.000



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Voerde (Niederrhein), den

....
technische(r) Angestellte(r)

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

....
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am .... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Voerde (Niederrhein), den

....
Bürgermeister

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

Voerde (Niederrhein), den

....
Öffentlich bestellte(r) Vermessungsingenieur(in)

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

....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am .... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 "Poststraße/Am Dreieck sowie Hindenburgstraße/ Hammweg" - Teilbereiche A und B - gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Voerde (Niederrhein), den

....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am .... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Voerde (Niederrhein), den

....
Bürgermeister

Legende Bestandsangaben

SW	Schmutzwasser
KD	Kanaldeckelhöhe
KS	Kanalsohlhöhe
⊗	Kanaldeckel
——	Kanal
911	Flurstücksnummer
25,35 •	Geländehöhe (Bestand)

Planinhalte / Legende

I. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

1.1 Plangrenze (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch – BauGB)
Teilbereich A
Teilbereich B

2. Art der baulichen Nutzung

WA — 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

MI — 2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2.2.1 In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

GE / GE(e) — 2.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2.3.1 In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2.3.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE(e) sind nur die Arten von Nutzungen bzw. die baulichen und sonstigen Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO).

2.3.3 In dem Gewerbegebiet GE 1 und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 3 sind betriebsbedingte Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

2.4 In den Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§§ 4, 6 und 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

3. Dichte des Baugebiets

0,4 — 3.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II — 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 und 20 BauNVO)

o — 3.3 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a — 3.4 abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.4.1 Innerhalb der Baugebiete, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.5.1 Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 400 m².

3.5.2 Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 325 m².

3.5.3 Die Mindestgrundstücksgröße für Reihenhäuser beträgt 200 m².

3.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.6.1 Bei der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3.6.2 Bei der Errichtung von Eigenheimen in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3.6.3 Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind höchstens 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Bauhöhen und Baugrenzen

4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

4.1.1 In den Gewerbegebieten GE und GE(e) wird die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen (Gebäudehöhe GH) auf max. 14,0 m begrenzt.

4.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen (Gebäudehöhe GH) auf max. 13,50 m begrenzt.

4.1.3 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen (Gebäudehöhe GH) darf in den Gewerbegebieten GE und GE(e) durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Treppenhäusern, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung um maximal 2,5 m überschritten werden. Die Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um das mindestens 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

4.1.4 Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Bei Satteldächern ergibt sich der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First).

4.1.5 Der untere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist jeweils die gemittelte, im Bebauungsplan in Metern über NHN festgesetzte Höhe der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Höhenlage (§ 9 Abs.3 BauGB)

•25,68 — 4.2.1 Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch in Metern über NHN festgesetzt (Höhe Straßenbord im Anschluss an die Baugrundstücke). Zwischen einzelnen Höhenpunkten ist die Höhenlage des Straßenbordes zu interpolieren.

4.2.2 Die festgesetzte Höhenlage gilt auch als Festlegung der Geländeoberfläche in den Baugebieten im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Die Höhenlage der Grundstücke ist dabei ebenfalls durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Punkten zu ermitteln. Diese Höhenlage ist für die Bemessung der Abstandsflächen und der Vollgeschosse heranzuziehen.

4.3 Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.2.1 Fuß- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.3 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

GFL — 5.4 Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Rettungsdienste, Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — 5.5 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.6 Überhangstreifen der Wendeanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.6.1 Die Fläche des Überhangstreifens muss von Einbauten aller Art, Hecken und Einfriedungen (Zäune) freigehalten werden.

6. Flächen für Wald (9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

6.1 Die als Fläche für Wald festgesetzte, externe Waldersatzfläche (Gemarkung Voerde, Flur 29, Flurstück 61 -teilweise-) ist mit einem an den vorhandenen Wald angrenzenden forstlichen Pflanzverbund (Erstaufforstung) und einem Krautsaum nach den Maßgaben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zu bepflanzen. Die Gesamtgröße der Waldersatzfläche beträgt 1.640 m².
Die Umsetzung der Maßnahmen sowie deren dauerhafte Sicherung ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Voerde und dem Investor vereinbart.

7. Erhaltung von Pflanzen, Begrünung, Klimaschutz

7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist
a) je angefangene 140 m² versiegelte Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum mit Mindeststammumfang von 16 cm
oder
b) je angefangene 80 m² versiegelte Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, kleinkroniger Laubbaum mit Mindeststammumfang von 10 cm
entsprechend der diesem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste auf dem Baugrundstück anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu der versiegelten Baugrundstücksfläche gehören neben der Fläche, die das Wohngebäude, der überdachte Stellplatz und die Garage abdeckt, auch Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, Terrassen usw., soweit sie mit Materialien belegt sind, die das Eindringen von Regenwasser weitgehend verhindern.
c) Statt eines kleinkronigen Laubbaumes gemäß Nr. 7.1.1 b) kann auch ein hochstämmiger Obstbaum (klein- oder großkronig) entsprechend der Pflanzliste mit Mindeststammumfang von 5 cm gewählt werden.

7.1.2 Alle Pflanzmaßnahmen nach Nr. 7.1.1 sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn herzustellen.

7.1.3 Natürlich abgängige Bäume, die gemäß Nr. 7.1.1 gepflanzt wurden, sind in der dem Abgang nachfolgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen Nr. 7.1.1 zu ersetzen. Für widerrechtliche Baumfällungen von Bäumen, die nach Nr. 7.1.1 gepflanzt wurden, sind je gefälltem Baum zwei Ersatzbäume gleicher Art des gefällten Baumes in der der Fällung nachfolgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen Nr. 7.1.1 zu pflanzen.

7.1.4 Von den vorgenannten Festsetzungen Nr. 7.1.1 und 7.1.3 kann im Einzelfall dann abgewichen werden, wenn der Ausgleich auf andere Weise hergestellt werden kann, das städtebauliche Ziel gleichwohl erreicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.

7.1.5 Eine Pflanzliste ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

7.1.6 Dachbegrünung

7.1.6.1 Flachdächer von Dachflächen der obersten Geschosse der Hauptbaukörper und von Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen (inkl. Drainschicht). Das Dachbegrünungssubstrat muss den zurzeit gültigen "Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn entsprechen.

7.1.6.2 Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.1.7 Heckenpflanzungen
In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet ist entlang des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges eine durchgehende, mind. 1,20 m breite und 2-reihige Schnitthecke als heimische Laubhecke in Art und Weise entsprechend der dem Bebauungsplan in der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Sie ist in einer Höhe von mindestens 1,40 m und maximal 1,80 m dauerhaft zu erhalten.

7.1.8 Baumpflanzungen auf privaten Stellplatzanlagen
Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen bei der Herstellung der Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens 18-20 cm Stammumfang, einer Baumart der dem Bebauungsplan in der Begründung als Anlage beigefügten Pflanzliste anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 2 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Pflanzungen gemäß der Festsetzungen Nr. 7.1.1 können angerechnet werden.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

z. B. LPB III — 8.1.1 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung die Anforderung gemäß der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1), Kapitel 7 erfüllen.

Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN 4109-1:2018-01 (Mindestanforderungen) zu berechnen:

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

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.1, Tabelle 7:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
III	65
IV	70
V	75

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Schlafräume sowie Kinderzimmer innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche III bis IV sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Aufenthaltsräume innerhalb der Flächen des Lärmpegelbereiches V sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

8.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

[A] — 8.2.1 Lärmschutzzone [A]
Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in der im Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Lärmschutzzone [A] öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen ~~im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss~~ in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

8.3 Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 und § 22 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

(L) 1. Landschaftsschutzgebiet

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

1 Fassaden

1.1 Aneinander gebaute Gebäude (z. B. Doppelhäuser) sind gestalterisch in Material und Farbe sowie ihrer Dachgestaltung einheitlich abgestimmt auszuführen.

1.2 Sie sind darüber hinaus in gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Wandhöhe auszuführen.

1.3 Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen III.1.1 und III.1.2 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

3.1 Vorgärten sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze, der notwendigen Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen, 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 (zum Beispiel Kräuterspirale oder eine schmale Kiesfläche zur Hauswand). Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

3.2 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.

4 Einfriedungen

4.1 Zur Einfriedung entlang öffentlicher Flächen sind Zäune zulässig, in die heimische und standortgerechte Laubgehölze bzw. Laubhecken eingebunden werden. Die Zäune dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Blickdichte Zäune oder Stabgitterzäune mit eingezogenen Kunststoffmatten oder -bändern sowie Mauern sind unzulässig.

4.2 Ein Sichtschutz für Terrassenbereiche ist entlang von Nachbargrenzen nur bis zu einer maximalen Länge von 3 m je Nachbargrenze zulässig.

IV. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-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.

2. Ableitung des Regenwassers

Auf den Baugrundstücken soll das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von bebauten und allen befestigten Flächen gemäß der Satzung der Stadt Voerde auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort versickert werden. Bei der Versickerung auf den Grundstücksflächen sind auch aus Bodenschutzgründen vorrangig Verfahren zu wählen, die eine Versickerung durch die belebte Bodenzone vorsehen (Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme).

Die Bauherren im Plangebiet sind gehalten, eigenverantwortlich eine Prüfung der Möglichkeiten der Regenwasserableitung vorzunehmen. Es ist sicher zu stellen, dass bei der privaten Einleitung Regenwasser nicht auf Nachbarflächen gelenkt wird.

Zum Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit hat der Bauherr im Rahmen einer Baugenehmigung oder vor einem Antrag nach § 63 BauO NRW (Freistellungsverfahren) die wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen.

3. Artenschutz

3.1 Einbau von Mauersegler-Nisthilfen

Im Plangebiet sind an zwei (an den im Plangebiet zuerst beantragten und genehmigten) Mehrfamiliengebäuden jeweils 3 Nisthilfen für Mauersegler im Zuge der Errichtung bzw. unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen, entweder über spezielle Mauersteine oder artenspezifische Nisthilfen im Traufbereich. Die im Artenschutzgutachten (Graevendal, August 2017) genannten Kriterien sind zu berücksichtigen. Die Durchführung der Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Wesel) anzuzeigen.
Darüber hinaus wird empfohlen, generell im Plangebiet Nisthilfen für Mauersegler an Gebäuden anzubringen.

3.2 Allgemeine Hinweise:

Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen sowie Gebäudeabrisse können zu einem Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Artenschutz) führen. Folgende Bauzeitenbeschränkungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zwingend einzuhalten:
1. Im Hinblick auf wahrscheinliche Artenvorkommen (insb. Fledermäuse) sind Gebäudeabrisse erst nach fachkundiger Kontrolle auf Fledermausvorkommen und dann in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober durchzuführen.
2. Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
3. Unmittelbar vor Beginn von Rodungsarbeiten ist eine gezielte Überprüfung von Bäumen mit Baumhöhlen und Baumspalten insbesondere auf Vorkommen planungsrelevanter Arten, wie z. B. Fledermäuse, durch eine fachkundige Person durchzuführen. Falls artenschutzrechtlich relevante Vorkommen ermittelt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel geeignete Schutz- und Versorgungsmaßnahmen zu ergreifen.
4. Bäume ohne nachweislichen Fledermausbesatz sind unmittelbar nach der Kontrolle zu fällen. Die Fällung der Bäume, bei denen ein Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist kontrolliert durchzuführen. Im Falle eines Fledermausfundes sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die Tiere sind zu bergen und fachkundig zu betreuen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Wesel ist unverzüglich zu benachrichtigen.
5. Eine Abweichung von der Bauzeitenbeschränkung ist nur bei Vorlage einer fachlich fundierten Einschätzung durch eine(n) Fachgutachter(in) für Artenschutz möglich, der/die das Nichtauslösen der artenschutzrechtlichen Verbote belegt.

4. Bodenschutz

Alle Eingriffe in den Boden, die im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden, sind gutachterlich zu begleiten. Trotz Untersuchungen können im Rahmen von Erdarbeiten kontaminierte Bereiche angetroffen werden. Böden, in denen Einbauwerte überschritten werden (Überschreitung der LAGA Z 1.2 - Werte) und die aus bautechnischer Sicht herausgenommen werden müssen, können auf der Fläche nicht mehr wiederverwertet werden, sondern müssen extern verwertet bzw. entsorgt werden. Erdarbeiten der Baumaßnahme sind durch eine(n) vom Bauherrn beauftragte(n) Fachgutachter(in) zu überwachen und begleiten zu lassen. Der/Die Gutachter(in) muss über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen. Die Beurteilung der Eignung erfolgt in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung.
Der/Die beauftragte Fachgutachter(in) ist der Bauordnung spätestens mit der Baubeginnanzeige namentlich zu benennen.

Der/Die Gutachter(in) hat über die Eingriffe in den Boden eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen, die auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Wesel) vorzulegen ist. In der Dokumentation muss der Verbleib von ausgebauten Auffüllungen und der Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial beschrieben werden. Auch für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei Grünflächen müssen qualitative und quantitative Angaben zum Bodenmaterial gemacht werden (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.1 und 5.2).

Die auf dem Grundstück vorgefundenen Aufschüttmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters / der Fachgutachterin vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen/ Fundamenten/ Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s. u.) erfolgen. Der Einbau von ausgehobenen Aufschüttmaterialien in eine Tiefe unterhalb der auf dem Grundstück angetroffenen Altablagerungsbasis, d. h. im Niveau von natürlich gewachsenem Boden, ist nicht zulässig (§ 4 in Verbindung mit § 7 BBodSchG). Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 BBodSchG ist durch den/die Gutachter(in) sicherzustellen und zu belegen.
Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) sind durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern bzw. nutzbar zu machen.
Die erforderliche Oberbodenmächtigkeit richtet sich nach der geplanten Nutzung und sie beträgt im Bereich von
- Zier- und Nutzgärten mindestens 0,60 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Bei größeren Pflanzen (Sträucher, Bäume) muss der Bodenauftrag bzw. Bodenaustausch in der Stärke der Durchwurzelungstiefe erfolgen.
- Grünflächen und sonstigen unbefestigten / nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.

Bodenmaterialien, die zur Abdeckung und Geländegestaltung angeliefert werden, sind geeignet, wenn sie
- den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen
- keine Störstoffe wie z. B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o. Ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z. B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke enthalten
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und bei der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Für den Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben wird auf die DIN 19639 hingewiesen.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt
- horizontweise, d. h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbaggern, mit geeignetem Fahrwerk, die „vor Kopf" arbeiten können, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z. B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden) muss die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Wesel) umgehend davon unterrichtet werden.

Eine punktuelle Versickerung von Oberflächenwasser ist prinzipiell nur in natürlichen und nicht verunreinigten Böden möglich. Eine Durchsickerung von Auffüllungen ist nicht zulässig. Die wasserrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Grundwasserabstand, Filterstrecke bis zum Grundwasser etc. sind in jedem Fall einzuhalten.

Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. Wasserrechtliche Erlaubnisse

Aufgrund der durch den Altstandort bedingten Einschränkungen sind für nachfolgende Nutzungen wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Wesel) zu beantragen:
- Die Versickerung von Niederschlagswasser über technische Einrichtungen wie Mulden oder Rigolen bedarf der Genehmigung. Grundsätzlich ist eine Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben. Belastetes Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer Vorbehandlung. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist abzusehen.
- Die Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und/oder temporär).
- Der Einbau von güteüberwachten Recycling-Materialien bzw. Sekundärrohstoffen und mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen.
- Die Nutzung von Erdwärme.

6. Leitungsrechte der Versorgungsträger und Anlieger

Innerhalb der Flächen für Leitungsrechte dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Ver- und Entsorgungsleitungen gefährden.

Das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Anlagen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Auf die Beachtung des Merkblattes DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird hingewiesen. Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorab mit den Leitungsträgern abzustimmen.

7. LKW-Fahrverbot

Auf Grundlage der Fachgutachten zu den Themen ‚Verkehr' und ‚Schall' ist für die Straße "Am Dreieck" ein Durchfahrtsverbot für LKW vorgesehen. Das Fahrverbot wird von behördlicher Seite durch entsprechende Beschilderung umgesetzt.

8. Kampfmittel

Im Plangebiet des Teilbereichs A kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Fläche liegt in einem Kampfgebiet. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Laufgraben und militärisch genutzte Fläche) vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen.

Im Plangebiet des Teilbereichs B liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese für die Untersuchung bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Ergänzend werden für beide Teilbereiche A und B des Plangebietes folgende Hinweise gegeben:

Generell sind Bau- und Pflanzarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

9. Überflutungsschutz

Mit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken des Planbereichs wird durch die Neubildung von Grundwasser die Forderung nach § 1a Abs. 5 BauGB zum Klimaschutz erfüllt. Da die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser auf die Eigentümer der bebauten Grundstücke übertragen wird, verbleibt bei der Stadt nur noch die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist für Regenereignisse mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 5 Jahren dimensioniert. Für Starkregenereignisse (Häufigkeit größer 10 Jahre) kann die öffentliche Kanalisation nicht ausgelegt werden, so dass für die bei Starkregen auftretende Überflutung auf den privaten Grundstücken selbst Vorsorge zu treffen ist.

Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke empfohlen, alle Öffnungen der Baukörper wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller oder Terrassenzugänge sowie Zuwegungen zu Häusern und Garagen höher als das Straßenniveau für das betroffene Grundstück anzuordnen bzw. anderweitige technische Maßnahmen gegen Überflutung zu treffen. Insbesondere bei Bauvorhaben mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen. Die Anordnung einer gegebenenfalls erforderlichen Rückhalteeinrichtung muss entsprechend den örtlichen Verhältnissen auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Auch bei Starkregenereignissen darf das anfallende Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder die öffentliche Verkehrsfläche gelangen.

10. Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Sofern in den Gewerbegebieten GE sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) Anlagen errichtet werden sollen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teile eines solchen Betriebsbereiches wären, ist im Rahmen von baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen der Nachweis zu erbringen, dass planerische Konflikte im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG nicht hervorgerufen werden und aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG ausreichend ist.

11. Einsichtnahme von Unterlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und 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 (Niederrhein) - eingesehen werden.

Stadt Voerde (Niederrhein)

Bebauungsplan Nr. 136 „Poststraße/Am Dreieck sowie Hindenburgstraße/Hammweg" - Teilbereiche A und B

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.

Teilbereich A:
Gemarkung Spellen
Flur 26
Maßstab 1:500

Teilbereich B:
Gemarkung Voerde
Flur 29
Maßstab 1:1.000

NORD

Stand der Plangrundlage: September 2019

(........Ausfertigung)