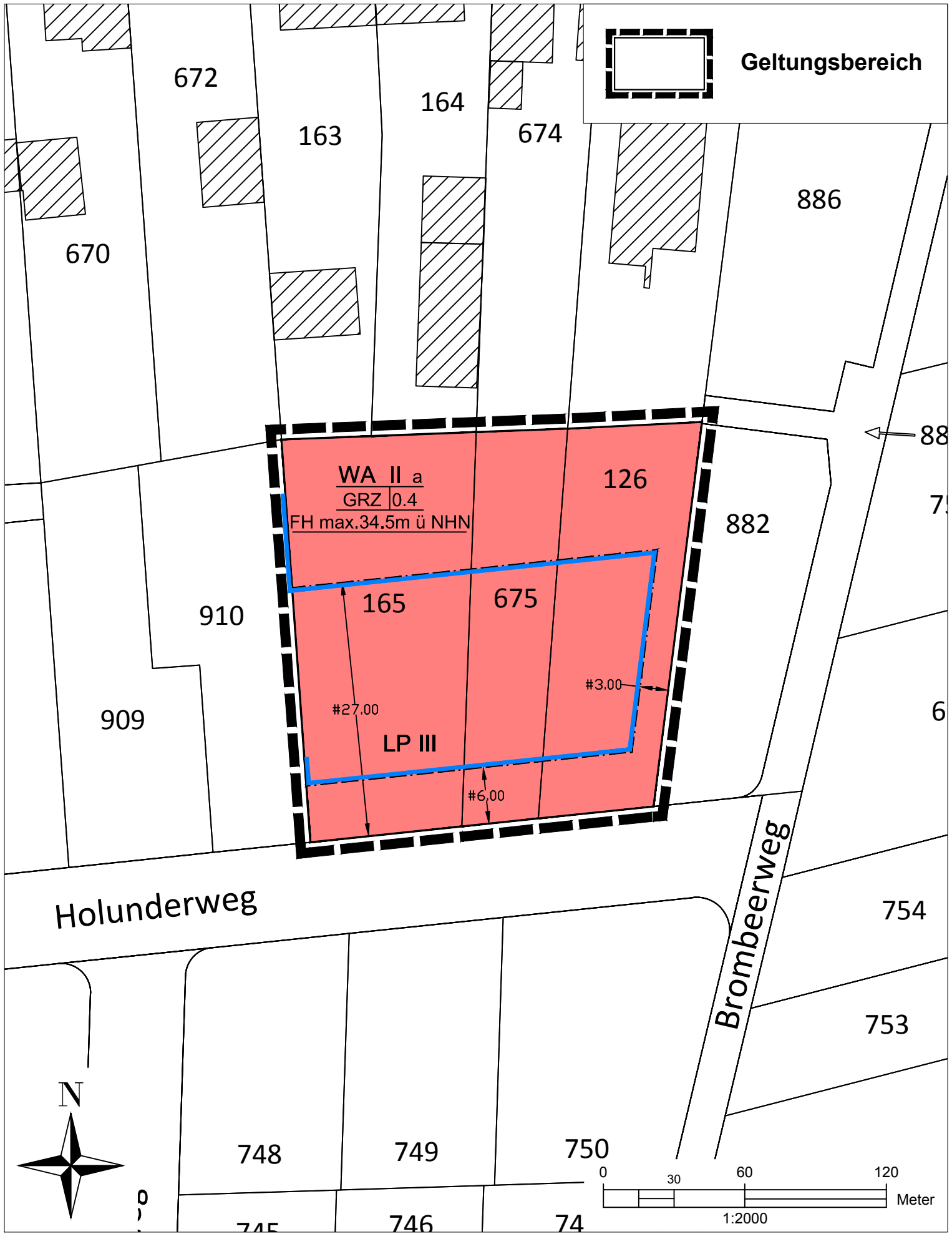


1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

Stadt Voerde
(Niederrhein)



1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Nr. 94
"Nördlich der Landwehr"

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634)
2. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990, (BGBl. I S. 132)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(BauO NRW) vom 21.07.2018, (GV.NRW 2018 S. 421)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

in den für Nr 1, 2, 4 und 5 gültigen Fassungen

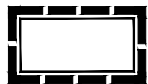
Maßstab 1:500

Gemarkung Spellen, Flur 3

Stand der Plangrundlage:

..... Ausfertigung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

Planinhalt**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

- 1.1. Plangrenze
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nutzungsart

- 2.1. Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

3. Bauliche Dichte

GRZ 0,4

- 3.1. Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

II

- 3.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 Bau NVO)

a

- 3.3. Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die Länge der Gebäude oder Gebäudegruppen darf 28 m nicht überschreiten.

- 3.4. Mindest- und Höchstmaße

Einzelhausgrundstücke müssen mindestens 450 m² groß sein. Grundstücke von Doppelhaushälften müssen mindestens 350 m² groß sein. Grundstücke von Reihenhäusern müssen mindestens 250 m² groß sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Bauhöhen und Baugrenzen

- 4.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 50 cm über dem höchsten Straßenrandstein der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Dies entspricht einer Höhe über NHN von 26,00 m über Straßenoberkante
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

FHmax

- 4.2. Höhe Baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 4.3. Staffelgeschosse

Die Grundfläche von Staffelgeschossen über dem 2. Geschoss darf nicht größer als die Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sein.
(§ 20 BauNVO)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

4.4. Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

4.5. Hinterlieger
Gesehen von den der Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsflächen aus dürfen die Gebäude nicht hintereinander liegen

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm

5.1. Im Plangebiet (Lärmpegelbereich III) müssen die Außenflächen (Fassaden und Dächer) der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße R'W nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aufweisen:

Lärmpegelbereich	RW
LP III	35dB

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

5.2. Im Plangebiet (Lärmpegelbereichen III) müssen Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern.
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

6.1. Anpflanzung von Bäumen: Pro hundertfünfzig Quadratmeter neu versiegelter Fläche ist ein Baum zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2. Pflanzliste
Für die durch diesen Bebauungsplan unter Punkt 6.1 festgesetzten Anpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von Laubgehölzen bzw. Obstbäumen der als Anlage beigefügten Pflanzliste zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Hinweise

7.1. Die Entdeckung von Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen oder Ausschachtungsarbeiten ist dem Landschaftsverband Rheinland gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW unverzüglich anzuzeigen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Nördlich der Landwehr"

- 7.2. Auf den Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Dabei sind vorrangig Verfahren zu wählen, die eine Versickerung durch die belebte Bodenzone vorsehen. (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 51a LWG NRW)
- 7.3. Bei Baumaßnahmen im Planbereich sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Dem Bauherrn wird empfohlen, sich zur Information und Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in Verbindung zu setzen. Aus Gründen des Artenschutzes für die aufgeführten Vogelarten sind bauliche Tätigkeiten in der Zeit von April bis Anfang September unzulässig, wenn nicht durch eine Untersuchung der Baustellenfläche vorher geprüft wurde, ob sich dort brütende Vögel befinden. Aus Gründen des Artenschutzes sind zudem Störungen an den Brutplätzen des Steinkauzes von März bis Juni zu vermeiden. Detaillierte Anforderungen für den Schutz der einzelnen Arten finden sich in der Begründung unter „Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz“.
- 7.4. Existenz von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der KBD empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs von Aufschüttungen nach 1945 und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

8. Gestalterische Festsetzungen

- 8.1. Einfriedigung zur öffentlichen Fläche Im Vorgartenbereich dürfen an der Grenze zur öffentlichen Fläche Einfriedigungen in einer Höhe bis zu 0,50 m errichtet werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

Pflanzliste

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94

"Nördlich der Landwehr"

Bäume als Hochstämme

Betula verrucosa (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstgehölze als Hochstämme

Birne,
Pflaume,
Apfel,
Kirsche,
Walnuß,
Esche

Sträucher als 2x verpflanzte Ware

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Ribes nigrum (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)