

# Stadt Voerde (Niederrhein)



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

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

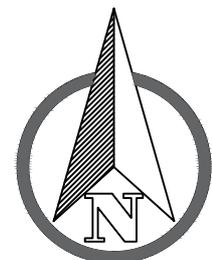
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)

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

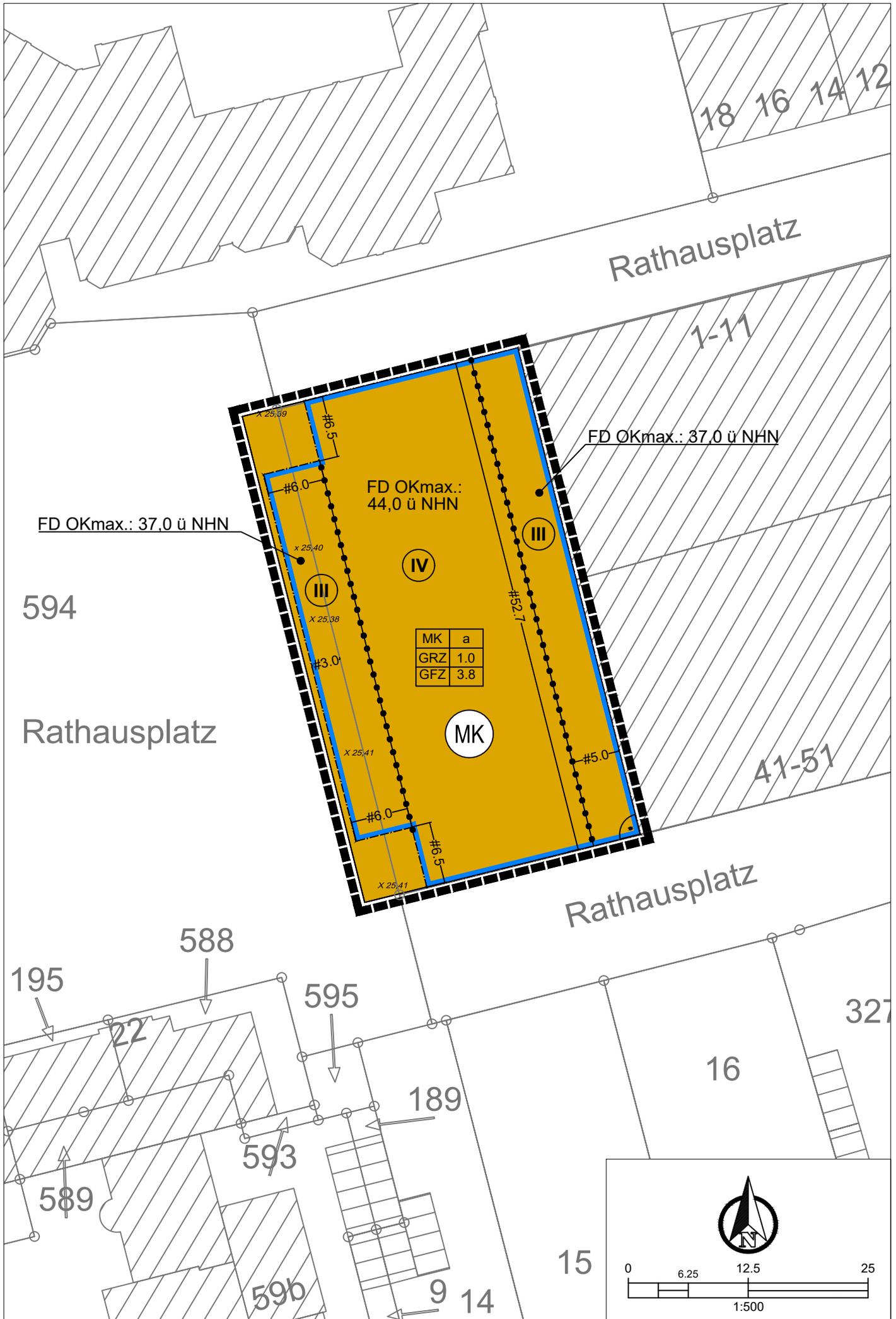
Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemarkung Voerde  
Flur 17, Flurstücke 205, 594



Stand der Plangrundlage: .....

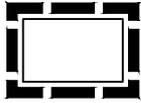
..... Ausfertigung



# Planinhalt

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

### 1. Abgrenzung des Geltungsbereichs



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

### 2. Nutzungsart



- 2.1 Kerngebiet  
(§ 7 Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 2.2 Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig.  
(§ 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO, § 1 Abs. 7 BauNVO)
- 2.3 Innerhalb des Kerngebiets sind Tankstellen aller Art unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO)
- 2.4 Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

### 3. Dichte des Baugebiets

- 1.0 3.1 Grundflächenzahl  
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- 3.8 3.2 Geschossflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)
- ⓐ 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 16, § 20 BauNVO)
- a 3.4 Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 – BauNVO)  
Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.  
Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten.

### 4. Bauhöhen und Baugrenzen

FD OKmax.:  
37,0 ü NHN

- 4.1 Maximale Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull für Flachdach  
(§18 BauNVO)



- 4.2 Baugrenzen  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

## 5. Erhaltung, Begrünung und Klimaschutz

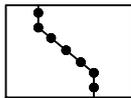
- 5.1 Im Kerngebiet sind bei Flachdächern von Hauptgebäuden, die Dachflächen von Gebäuden, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 5.2 Für die Dachbegrünungen sind die unter 5.1 genannten Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen.
- 5.3 Die Begrünung nach Punkt 5.1 ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

## 6. Sonstige Planinhalte

- 6.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§12 Abs. 6 BauNVO)



- 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## **B. Gestalterische Festsetzungen**

### **gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. B auGB**

#### **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. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Archäologische Bodenfunde**

- 1.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gemäß §15 Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend §16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **2. Wasserschutzzone**

- 2.1 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### 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. Es wird empfohlen sich bei Fragen zum Artenschutz an die hierfür zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Wesel zu wenden.

### 4. Hochwassergefahr

- 4.1 Das Plangebiet liegt in einem potentiellen Überflutungsbereich, der durch den Rheindeich geschützt ist. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlage oder extremen Hochwasserereignissen sind Überflutungen des Plangebietes möglich.

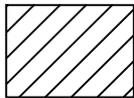
### 5. Bodenschutz

- 5.1 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.

## D. Bestand

### 1. Bestandangaben

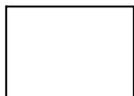
- X 25,38 1.1 vorhandene Geländehöhe in Metern  
(Geländeniveau über Normalhöhennull)



- 1.2 Hauptgebäude



- 1.3 Nebengebäude



- 1.4 Flurstücksgrenze

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.