

**1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"**

**Stadt Voerde
(Niederrhein)**

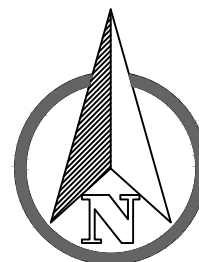


**1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und
Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77
"Gewerbegebiet Grenzstraße"**

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634)
in der aktuell gültigen Fassung,
2. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der aktuell gültigen Fassung,
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990, (BGBl. I S. 132) für die
hellgrau dargestellten Inhalte und vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) für die
schwarz dargestellten Inhalte,
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018,
(GV.NRW 2018 S. 421) in der aktuell gültigen Fassung,
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
in der aktuell gültigen Fassung.

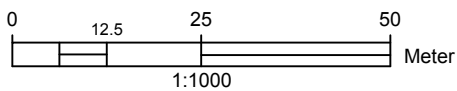
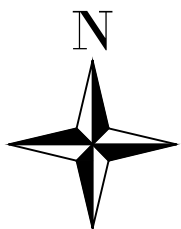
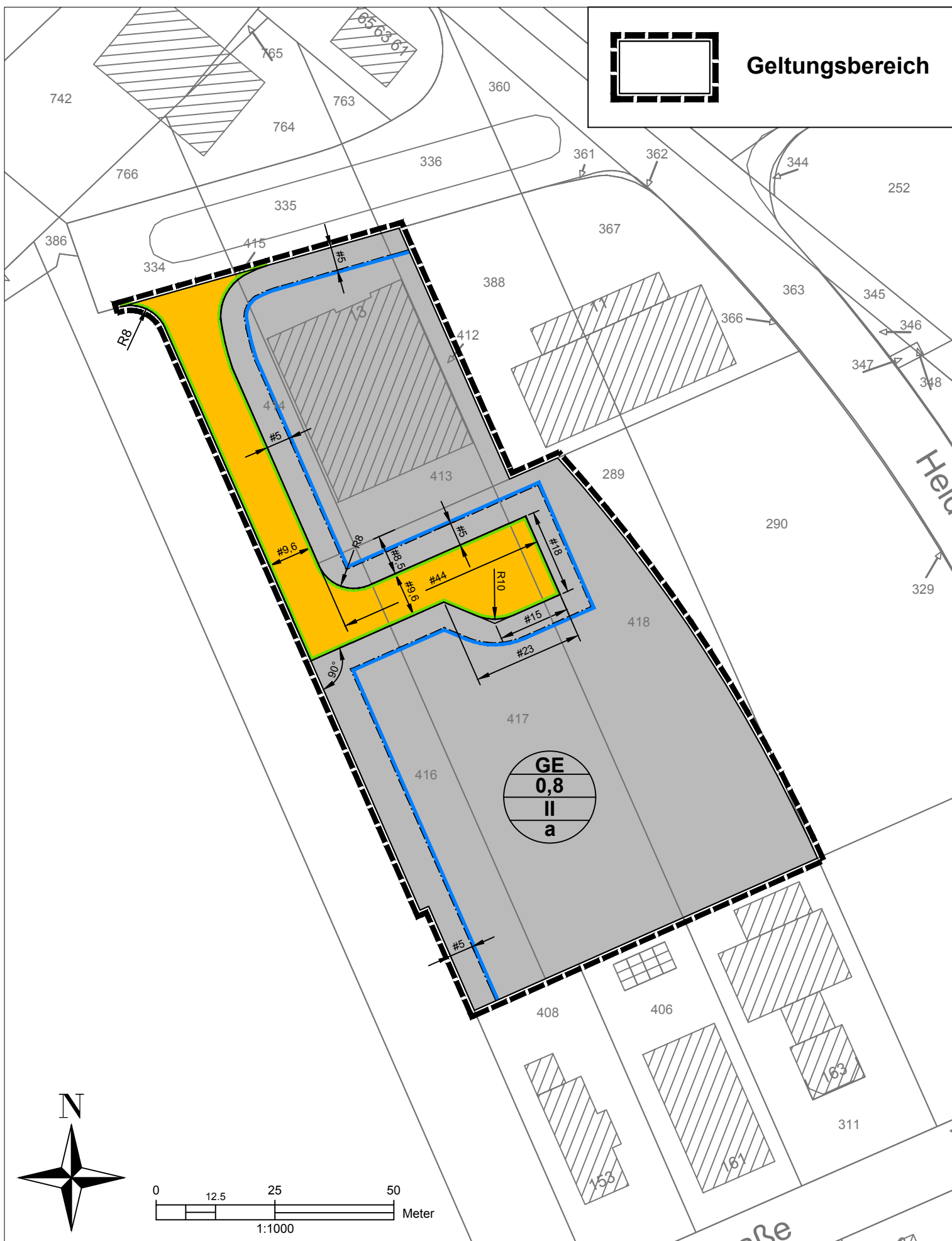
Gemarkung Voerde, Flur 33



Stand der Plangrundlage: August 2019

..... Ausfertigung

**1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"**



1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"

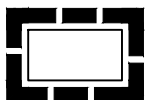
Planinhalt

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenen Festsetzungen und sonstigen Inhalten innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änderung und Ergänzung, i.d.F. vom 21.06.2007.

Soweit sie nicht geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, gelten die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung und Ergänzung, fort. Die sich aus diesem Plan ergebenden, nicht geänderten Inhalte sowie die durch den Schichtenbepbauungsplan aufgehobenen Inhalte werden hellgrau im Plan dargestellt und als „unverändert“ bzw. als „entfällt“ markiert.

Mit Ausnahme der Nr. 4.2, für die die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden ist, gilt für die übrigen, nicht geänderten, ergänzten oder entfallenden Nummern die BauNVO vom 27.01.1990 weiter

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches



1.1. Plangrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nutzungsart



2.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
(*unverändert*)

2.3. Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

2.3.1. Im Plangebiet ist Einzelhandel mit folgenden zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig:

Drogerie, Kosmetik,
Nahrungs- und Genussmittel,
(Schnitt-)Blumen,
Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe,
Bücher,
Drogerie, Kosmetik,
Foto/ Video/ Optik/ Akustik,
Geschenkartikel,
Glas, Porzellan, Keramik,

1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"

Haushaltswaren,
Kunstgewerbe/ Bilder,
Medien,
Musikalienhandel,
Nahrungs- und Genussmittel,
Nähmaschinen/ Kurzwaren,
Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation,
Pharmazeutika, Reformwaren,
Sanitätswaren,
Spielwaren, Bastelartikel,
Sport- und Freizeitartikel,
Uhren/ Schmuck,
Waffen, Jagdbedarf,
Zeitungen, Zeitschriften.
(§ 1 Abs. 5 und 9, 11 Abs. 3 BauNVO)
(unverändert)

- 2.3.2. Nach 2.3.1 zulässige Einzelhandelsbetriebe dürfen ausnahmsweise ein Randsortiment mit zentrenrelevanten Waren aufweisen, wenn deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche 10% nicht überschreitet und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu befürchten sind. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
(unverändert)
- 2.3.3. Ausnahmsweise können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben zulässig sein, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Stätte ihrer Produktion stehen.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)
(unverändert)
- 2.4. Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen nach § 8 BauNVO sind ausschließlich im Obergeschoss der Gebäude zulässig. Teile der Wohnnutzung können auch im Erdgeschossbereich liegen, wenn der Anteil der Wohnnutzung im Erdgeschoss 10 % der Grundfläche der gewerblichen Hauptnutzung nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)
(unverändert)

3. Dichte des Baugebiets

0,8

- 3.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(unverändert)

II

- 3.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
(unverändert)
- 3.3. Die Höhe baulicher Anlagen darf 38,30 m über NHN nicht überschreiten.
(§ 18 BauNVO)
(unverändert)

1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"


- 3.3.1. Ausnahmeweise dürfen einzelne Bauteile die Gebäudehöhe um maximal 3 m überschreiten, wenn das städtebauliche Ziel gewahrt bleibt. (§ 18 BauNVO)
(*unverändert*)

4. Bauweise und Baugrenzen

- a** 4.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)


Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Hausgruppen dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.
(*unverändert*)

-  4.2. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

5. Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

-  5.1. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  5.2. Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.5. Hochspannungsleitungen und -einrichtungen mit ihrem Schutzstreifen
(*entfällt*)

- 5.6. Nutzungsbeschränkungen aufgrund bestehender Leitungen

Die Fläche innerhalb von Leitungsschutzstreifen (Nr. 5.4 und 5.5) ist von baulichen Anlagen und Gehölzen freizuhalten.
(*entfällt*)

Ausnahmeweise ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, wenn der jeweilige Träger der Leitungen zustimmt.
(*entfällt*)

Ausnahmeweise ist eine Bepflanzung der Schutzstreifen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, wenn der jeweilige Träger der Leitungen zustimmt.
(*entfällt*)

7. Erhaltung von Pflanzen, Ausgleichsmaßnahmen

- 7.2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(*unverändert*)

1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"

- 7.2.2. Zum Ausgleich für den Eingriff, der durch die neu festgesetzten gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen im Plangebiet ermöglicht wird, sind die Flächen nach 7.2 herzustellen.
(unverändert)
- 7.3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
(unverändert)
- 7.3.1. Der Ausgleich für den Eingriff durch die Anlegung der neu festgesetzten Bauflächen findet auf den Flächen nach 7.2 mit einem Anteil von 87,43 % statt.
(unverändert)
- 7.3.2. Der Ausgleich für den Eingriff durch die Anlegung der neu festgesetzten Verkehrsflächen findet auf den Flächen nach 7.2 mit einem Anteil von 12,57 % statt.
(unverändert)
- 7.5. Qualitätsanforderungen und Zeit der Durchführung.
(unverändert)
- 7.5.1. Für die durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
(unverändert)
- 7.5.2. Anzupflanzende Bäume müssen, gemessen in 1 m Höhe, einen Mindeststammumfang von 12 cm aufweisen.
- Laub- und Obstbäume sind als mind. 3x verpflanzte Hochstamm-Ware zu pflanzen.
- Gehölze sind als mind. 2x verpflanzte Ware mit einer Höhe von mind. 80 cm zu pflanzen. Heckenpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1 m sowie einem Abstand in der Reihe von 0,5 m zu pflanzen.
- Hecken sollen auf eine Mindesthöhe von 1,20 m gebracht werden.
(unverändert)
- 7.5.3. Alle aufgrund dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden oder zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(unverändert)
- 7.5.4. Die Maßnahmen auf den Flächen nach Punkt 7.2 sind spätestens vier Jahre nach der Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.
(unverändert)
- 7.6. Nicht störende Gehölze
- Soweit betriebliche Erfordernisse nicht entgegenstehen, sind vorhandene Gehölzstrukturen wie Bäume und Hecken zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
(unverändert)

1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"

- 7.7. 10 % der Baugrundstücksfläche sind durch den Bauherren zu begrünen. Die Flächen sind auf dem Baugrundstück zusammenhängend und in einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Dabei ist je 2 m² zu begrünender Fläche mind. ein Gehölz zu pflanzen. Die Herstellung hat spätestens in der 4. Pflanzperiode nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen.

Alle darüber hinaus nicht für betriebliche Zwecke verwendeten Flächen sollen ebenfalls begrünt werden, wobei eine spätere Inanspruchnahme dieser Flächen für betriebliche Zwecke keinen ausgleichspflichtigen Eingriff darstellt.

(unverändert)

8. Wasser

- 8.1. Regenwasser

Auf den privaten Flächen anfallendes, nicht erheblich verunreinigtes Regenwasser ist örtlich zu versickern, soweit es nicht als Betriebswasser verwendet wird und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 51 a Abs.3 LWG)

(unverändert)

9. Festsetzungen nach der Bauordnung NW

- 9.1. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus ist die Einsicht auf Lagerflächen, die nicht überwiegend zur Präsentation von Erzeugnissen und Waren dienen, zu unterbinden.
(unverändert)
- 9.2. Ausnahmen von der vorstehenden Bestimmung sind im Einzelfall zulässig, wenn der Zweck der jeweiligen Bestimmung durch eine davon abweichende Maßnahme gleichwohl erreicht werden kann oder wenn die durch die Vorschrift bewirkte zusätzliche Belastung für den Bauherrn in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem erzielten gestalterischen Vorteil steht und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
(unverändert)
- 9.3. Bei der Anlage von Stellplatzflächen mit mehr als 8 Stellplätzen ist zur räumlichen Gliederung auf dieser Stellplatzfläche je 8 Stellplätze ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
(unverändert)

11. Hinweise

- 11.1. Verhältnis zu nachrichtlichen Übernahmen

Planungsrechtlich zulässige Vorhaben dürfen die planfestgestellten Leitungstrassen und Hochspannungsanlagen und deren Betrieb nicht beeinträchtigen oder behindern. Bei der Errichtung von Vorhaben innerhalb der dargestellten Schutzstreifen oder Schutzbereiche ist der jeweilige Träger der Anlage zu beteiligen.

(entfällt)

1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegebiet Grenzstraße"

11.2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Voerde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
(*unverändert*)

11.3 Bei Erdarbeiten ist von April bis Ende Juli auf brütende Vögel zu achten. Bei Fragen zu artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen wird dem Bauherren empfohlen, sich mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

11.4 Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges.

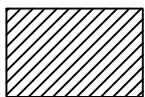
Vor Baubeginn ist eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen. Der betroffene Bereich ist vorher vom Bauherren bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem FD Ordnungsangelegenheiten der Stadt Voerde gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

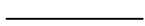
11.5 Entlang der Südseite der Gewerbestraße westlich der Kreuzung mit dem Heideweg verlaufen eine Wasserleitung der Stadtwerke Voerde GmbH und eine Gasleitung der Gelsenwasser Energienetze GmbH. Beim Anpflanzen von Bäumen auf den südlich angrenzenden Grundstücksteilen ist hierauf zu achten.

Das Anpflanzen von Bäumen entlang der Leitungen und entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind mit den beiden Unternehmen abzustimmen.

12. Bestandsangaben



12.1. vorhandene Bebauung



12.2. Flurstücksgrenze