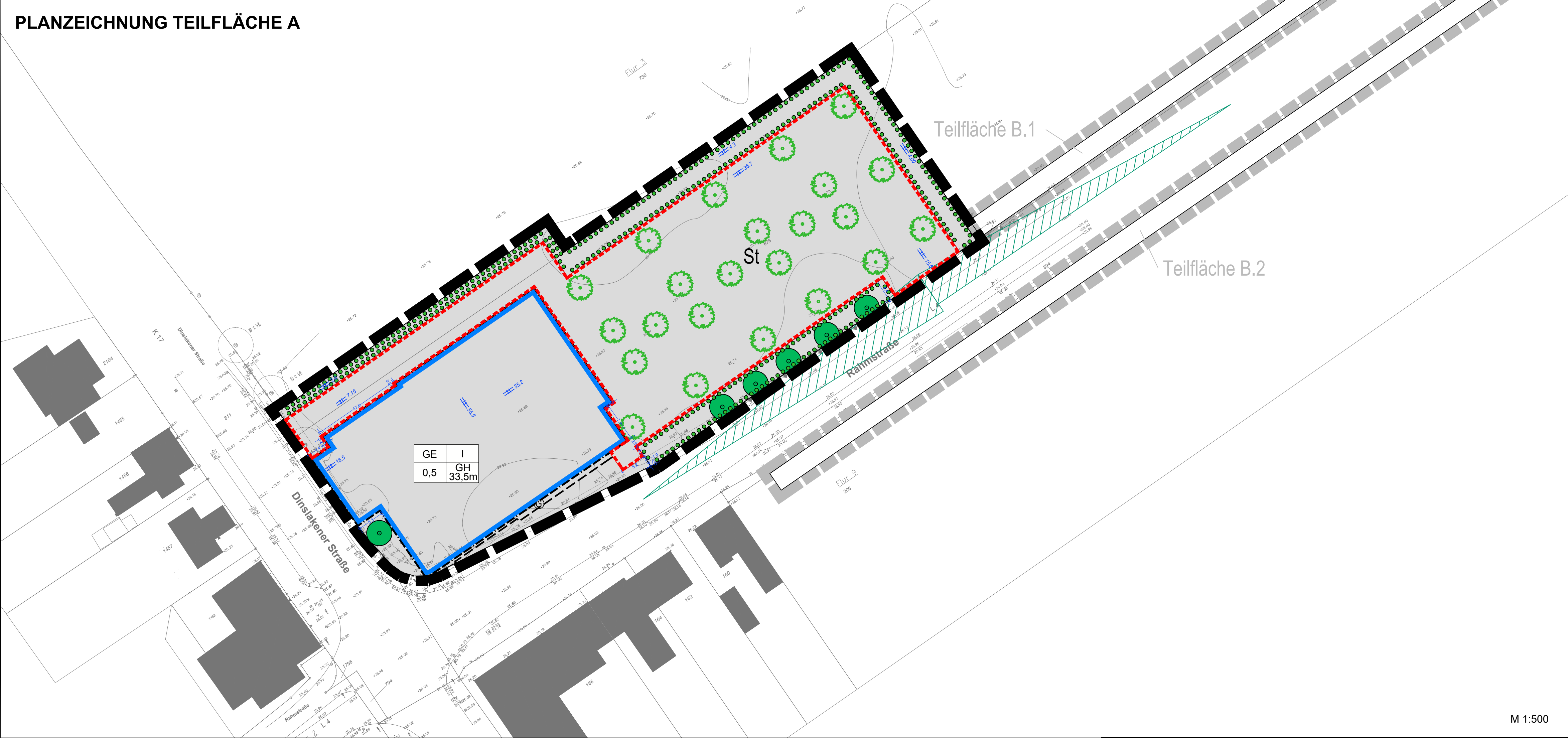


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

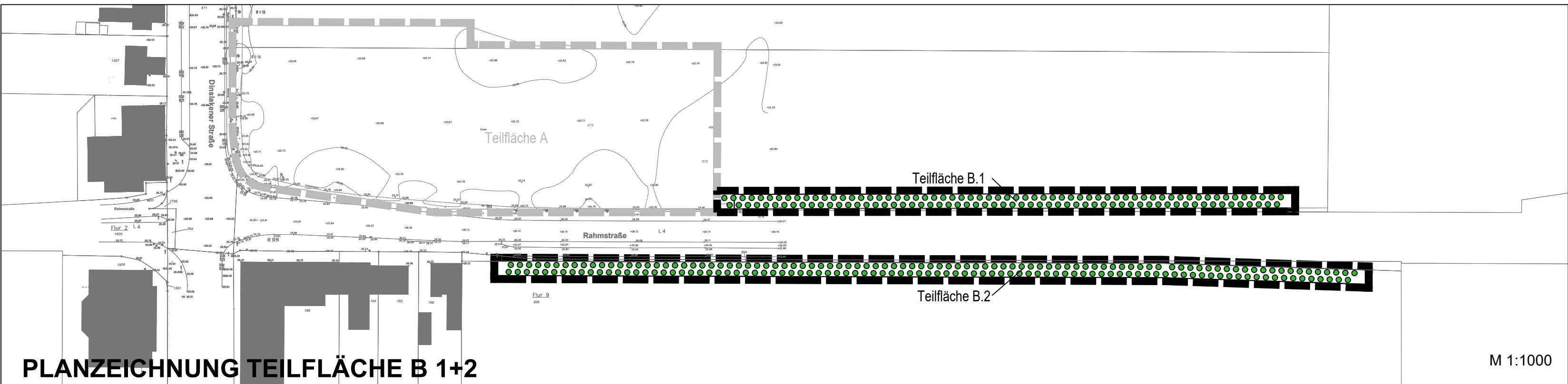
1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	
1.1	Plangrenze gem. § 9 Abs. 7 BauGB
2. NUTZUNGSART	
2.1	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GE	
2.1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO)	
2.1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde zulässig. Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde* sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.	
Zentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Voerde: Sonstige zentrenrelevante Sortimente: - Bastel- und Geschenkartikel - Bekleidung aller Art inkl. Wäsche/Miederwaren/Bademoden - Bücher - Nähmaschinen - Computer, Kommunikationselektronik - Elektrokleingeräte - Fahrräder und Zubehör - Foto, Video - Gardinen und Zubehör - Glas, Porzellan, Keramik - Haus-, Heimtextilien, Stoffe - Haushaltswaren/ Bestecke - Hörgeräte - Tonträger - Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Kosmetika- und Parfümerieartikel - Leder- und Kürschnerwaren - Musikalienhandel - Optik - Sanitätswaren - Uhren/Schmuck - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Schuhe und Zubehör - Spielwaren - Sportartikel einschl. Sportgeräte - Waffen, Jagdbedarf	
Nahversorgungsrelevante Sortimente: Arzneimittel - (Schnitt-)Blumen - Drogeriewaren - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf - Reformwaren - Zeitungen / Zeitschriften - Zoartikel - Tiernahrung und Zubehör	
Nicht zentrenrelevante Sortimente Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote, Bootszubehör Büromaschinen (ohne Computer) Elektrogrößgeräte Farben und Lacke motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör - Fliesen - Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte - Installationsmaterial - Küchen (inkl. Einbaugeräte) - Kindervagen / -sitze - Matratzen - Möbel (inkl. Büromöbel) - Pflanzen und -gefäße - Rollstühle und Markisen - Werkzeuge - Zoartikel - Tiernöbel und Lebewtiere	
* Stadt Voerde, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalplanung, Dortmund Februar 2017	
2.2 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)	
2.2.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)	
2.2.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätigkeiten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	
2.2.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Wettannahmestellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	
2.2.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BmSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	
3. DICHTe DES BAUGEBIETS	
3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,5	
3.2	Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
3.3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 und 20 BauNVO)
I	
4. BAUHÖHEN, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	
4.1	Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
GH 33,5 m	
4.2	Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberster Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen über NHN die Gebäudehöhe, bzw. der oberste Dachabschluss einschließlich Attika. (Die festgesetzte Gebäudehöhe von 33,5 m über NHN ermöglicht eine absolute Gebäudehöhe von maximal 7,0 m.)
4.3	Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
5.1	Bäume und sonstige Bepflanzungen auf der Stellplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
Auf der Fläche für Stellplätze sind insgesamt 23 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen; für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mindestens 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mind. 12,0 m³ bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In Betracht kommen: Carpinus betulus (Hainbuche); Acer platanoides (Spitzahorn); Acer pseudoplatanus (Bergahorn); Prunus avium (Vogelkirsche); Sorbus aria (Mehlbeere); Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn); Tilia cordata (Winterlinde). Andere Arten sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Voerde möglich.	
5.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.2.1 Die Pflanzgebotfläche am nördlichen, östlichen und südlichen Rand der Teilfläche A ist dauerhaft zu begrünen. An der nördlichen und östlichen Grenze der Teilfläche A ist eine zweireihige Schnitthecke aus heimischen und standortgerechten Arten (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens Höhe 60 - 100 cm) mit einer Endhöhe von maximal 2 m anzupflanzen. Auf der Südseite von Teilfläche A ist je angefangene 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubstrauch anzupflanzen; die Sträucher sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. In den Pflanzgebotflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die dazu erforderlichen Zuwegungen zulässig.	

5.2.2	Die Pflanzgebotflächen in Teilfläche B1 und B2 sind dauerhaft zu begrünen. Dabei sind innerhalb der Pflanzfläche längs der Rahmstraße 33 mittelkronige Winterfäden der Sorte "greenspire" in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist.
5.3	Dachbegrünung der Hauptbaukörper In dem Gewerbegebiet sind Dachflächen der Hauptbaukörper zu mindestens 80 % zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Das Dachbegrünungssubstrat muss der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „RL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung“ entsprechen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.4	Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.4.1	Innerhalb der Pflanzfläche längs der Rahmstraße sind 5 mindestens mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.
5.4.2	Innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche ist an der Dinslakener Straße ein Spitzahorn (Acer platanoides) in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist der Baum entsprechend nachzupflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist.
6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DER LANDESAUORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)	
Für Werbeanlagen gelten die folgenden Regelungen: - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist an der Stätte der Leistung die Errichtung eines Pylons mit einer maximalen Abmessung der Gesamthöhe von 5,0 m und einer Breite 3,0 m zulässig. Weiterhin sind eine Werbetafel mit einer Abmessung von 4,0 m Breite und einer Höhe von 3,0 m sowie eine Werbeanlage als Hinweis für den Betrieb der Elektroladestationen zulässig. - Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkerklare) ist unzulässig. - Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika der baulichen Anlage nicht überagen. - Weitere Werbeanlagen sind unzulässig.	
7. SONSTIGE PLANZEICHEN	
Mit einem Gehrecht zugunsten der Kunden des Lebensmittelmarktes zu belastende Fläche (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)	
St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Nachrichtliche Übernahme	
Hochwasser (§ 9 Abs. 6a BauGB) Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzteinrichtungen des Rheins im Falle von extremen Hochwasserereignissen (Höexrem) von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.	
Hinweise	
Vorbermerkung: 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.	
1.	Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde Gemäß § 15 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend § 16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Untere Denkmalbehörde oder beim LVR hingewiesen werden.
2.	Kampfmittel Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. 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, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
3.	Maßnahmen zum Artenschutz Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen, um Gelege und Jungvögel der planungsrelevanten Arten und der nicht planungsrelevanten Vogelarten zu schützen und zur Verhinderung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Die Fläche des Plangebietes ist während der Baumaßnahme zur Verhinderung von Bruten von Vegetation freizuhalten. Das Plangebiet ist nach seiner Räumung während der Brutzeit mit Flatterband zur Vergrämung von Vögeln auszustatten. Für die Gestaltung der zu begrünenden Flächen sind bei nicht gehölzbestandenen Teilflächen möglichst arten- und blütenreiche Wiesen (mit sog. Regio-Saatgut) und bei gehölzbestandenen Flächen vorzugsweise einheimische und für den Standort geeignete Arten zu wählen. Zudem ist hinsichtlich der Beleuchtung der künftigen Betriebsflächen (v. a. der Fläche für Stellplätze) auf eine fließermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Dabei ist es von Bedeutung, Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht auf ein Minimum zu reduzieren, um den anthropogenen Einfluss auf die Biodiversität zu verringern.
4.	Versickerung von Niederschlagswasser Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Anlagen (z. B. Rigolen oder Mulden) auf seiner Fläche in den Untergrund zu versickern.
5.	Wasserrechtliche Erlaubnis Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 WHG können sein: - Einbau von Recycling-Material - Einleiten von Niederschlagswasser in Grundwasser / Oberflächengewässer - Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär) - Nutzung von Erdwärme
6.	Maßnahmen gegen die Auswirkungen von Starkregen Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen der Baukörper wie Eingänge, Gebäudezufahrten u.ä. höher als das Straßenniveau des Bau- grundstücks anzuordnen bzw. anderweitige Maßnahmen gegen Überflutungen zu treffen. Gemäß DIN 1986 Teil 100 ist im Zuge der Bauantragsverfahren ggf. ein Überflutungsnachweis zu führen. Die Anordnung einer ggf. erforderlichen Rückhalteeinrichtung muss entsprechend den örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück erfolgen. Auch bei Starkregenereignissen darf das anfallende Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder die öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
7.	Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) Entlang der Rahmstraße (L 410) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. §§ 25+28 StrWG NRW zu beachten.
8.	Bergbau Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hiesfeld XIX“. Ferner liegt der Planbereich über dem bereits erschöpften, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ und über dem Bewilligungsfeld „Walsum-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist in den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg nicht verzeichnet.

PLANZEICHNUNG TEILFLÄCHE A



M 1:500



M 1:1000

PLANZEICHNUNG TEILFLÄCHE B 1+2

Für die Erarbeitung des Planetwurfs: Essen, den 27.05.2025		SONSTIGE DARSTELLUNGEN		BESTANDSDARSTELLUNGEN	
		Baumpflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.1) (Vorschlag Standort) Sichtdreiecke Einfahrt Rahmstraße (o. Festsetzungsrelevanz)		Bestandsgebäude Flur: 17 319 Flurnummer Flurgrenze Flurstücksgrenze	
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 beschlossenen, für diesen Planetwurf die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.		Der Bebauungsplanetwurf, der Begründungsentwurf mit dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ausgelegen, bis einschließlich öffentlich	
Euskirchen, den		Voerde (Niederrhein), den		Voerde (Niederrhein), den	
Öffentlich best. Vermessungsingenieur		Der Bürgermeister		Der Bürgermeister	
Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.		Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am..... gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 10a BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan, seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereit gehalten werden, ortsüblich bekannt gemacht worden.			
Voerde (Niederrhein), den		Voerde (Niederrhein), den			
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister			

Stadt Voerde (Niederrhein)



Bebauungsplan Nr. 142 "Lebensmittelmarkt Rahmstraße"

ENTWURF

Rechtsgrundlagen:

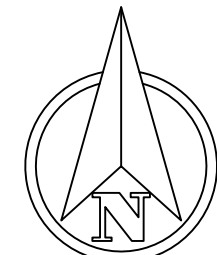
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßstab 1: 500

Gemarkung, Flur, Flurstück

Stand der Plangrundlage:



..... Ausfertigung