



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:	Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65, 1. Änderung „Prinzenstraße, Herzogring“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.	Der Bebauungsplanentwurf sowie die in § 3 Absatz 2 BauGB genannten Unterlagen wurden gemäß §§ 13a, 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Voerde (Niederrhein), den	Voerde (Niederrhein), den	Voerde (Niederrhein), den	Voerde (Niederrhein), den
..... Technischer Angestellter Der Bürgermeister Der Bürgermeister Der Bürgermeister
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 beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 13a, 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.	Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Voerde (Niederrhein), den	Voerde (Niederrhein), den	Voerde (Niederrhein), den	
..... Öffentlich best. Vermessungsingenieur Der Bürgermeister Der Bürgermeister	

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
1. Abgrenzung des Geltungsbereichs	1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Absatz 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2.1 Reines Wohngebiet (§ 1 BauNVO, § 3 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	0,3
II	3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 + 20 BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
	4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
D	Nur Doppelhäuser zulässig
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5.1 Straßenverkehrsfläche
	5.2 Straßenbegrenzungslinie
	5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr
6. Anpflanzen beziehungsweise Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)	6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Hecken dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
	6.2 Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
	6.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Gehölze der Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Arten (lebensraumtypische Gehölze) in der Sortierung 60/100, mindestens 2-mal verpflanzt, anzupflanzen. Die Gehölze sind im Versatz zu pflanzen, auf einen laufenden Meter sind drei Pflanzen zu setzen.
	Je Doppelhäufte ist auf dem Grundstück mindestens ein klein- beziehungsweise mittelkroniger Baum aus der der Begründung beigelegten Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
	6.4 Bindungen für Bepflanzungen (Dachbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Flachdächer mit Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen (inklusive Drainschicht). Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
Ga	Garagen
St	Stellplätze
	Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beziehungsweise auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.
8. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG) NRW)	Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist vor Ort auf dem jeweiligen privaten Grundstück in einem ordnungsgemäßen und regelgerechten Versickerungsverfahren zu beseitigen (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
B. Gestalterische Festsetzungen	(§ 89 Bauordnung (BauO) NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)
1. Dachneigung	Dachneigung maximal 35 Grad
2. Abfall- und Wertstoffbehälter	Abfall- und Wertstoffbehälter sind, soweit sich der Standort 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	Vorgärten sind mit Ausnahme notwendiger Stellplätze, der notwendigen Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen sowie Zufahrten zu Garagen und Mülltonnenstandplätzen unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Zulässig sind Raseneinsaaten, Blühflächen, Stauden- und Kräuterpflanzungen sowie Sträucher und Bäume. Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinflächen sind nur in einer maximalen Größenordnung von 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Gebäudes.

C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)	
1. Wasserschutzzone	Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wasserfassungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzverordnung ist zu beachten.
2. Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Absatz 6a BauGB)	Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
D. Hinweise	
1. Beseitigung von Niederschlagswasser	Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (zum Beispiel über Mulden oder Mulden-Rigolen), die Entnahme von Grundwasser sowie die Nutzung von Erdwärme erfordern wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz und sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen. Flächen dürfen nicht abflusswirksam hergestellt werden. Eine leitungsungebundene Ableitung von Niederschlagswasser auf Nachbarmflächen oder auf öffentliche Flächen ist unzulässig.
2. Umgang mit Mutterboden	Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verweidung zu schützen. Er ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
3. Maßnahmen zum Artenschutz	Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 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 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG und § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG. Während der Fäll- und Rodungsarbeiten sowie bis zum Abschluss der Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" der zu erhaltende Gehölzbestand zu schützen (insbesondere keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenmassen im Kronenraumbereich von Gehölzen). Unmittelbar vor Aufnahme von Rodungs- bzw. Fällarbeiten sind die Gehölze auf etwaige Vogelnester/-horste beziehungsweise auf für Vögel oder Fledermäuse als Fortpflanzungsstätte geeignete Höhlen zu untersuchen. Die Fläche des Plangebietes ist nach der Räumung während der Baumaßnahme zur Verhinderung von Bruten von Vegetation freizuhalten, soweit diese Vegetation nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt ist. Das Plangebiet ist nach seiner Räumung während der Brutzeit mit Flatterband zur Vergrämung von Vögeln auszustatten.
4. Bodendenkmäler	Die Entdeckung von Bodendenkmälern im Zuge von Bodenbewegungen oder Ausschachtungsarbeiten ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eidenicher Straße 133, Bonn, gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW unverzüglich anzuzeigen.
5. Bergbau (§ 9 Absatz 5 Nummer 2 BauGB)	Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Es ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung zwecks bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie eventueller notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 Folgende Bundesberggesetz) zu den jeweiligen Bergwerksunternehmern / Feldeseigenen Kontakt aufzunehmen.
6. Kampfmittel	Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten und so weiter, wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion (siehe hierzu „Merkblatt für Baugrundergriffe“, welches ebenfalls auf der Internetpräsenz des KBD als Download bereitgehalten wird) empfohlen. Weitere Informationen werden auf der Internetpräsenz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bereitgestellt: www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung
E. Sonstiges	
1. Bestandsangaben	1.1 Hauptgebäude
	1.2 Flurstücksgrenze
2. Einsichtnahme in Vorschriften	Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Voerde (Niederrhein) beim Fachdienst 6.1 – Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz – im 2. Obergeschoss des Rathauses – Rathausplatz 20, 46562 Voerde (Niederrhein) – eingesehen werden.



**Stadt Voerde
(Niederrhein)**

**Bebauungsplan Nr. 65,
1. Änderung
„Prinzenstraße, Herzogring“**

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.

Maßstab 1:500

Gemarkung Voerde
Flur 12, Flurstücke 498, 988

Stand der Plangrundlage:
..... Ausfertigung

