



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1549)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZEV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
Vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 498)

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandslerlass - AbstErI) NRW RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659)

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Angefertigt nach Katasterunterlagen (Lagestatus 101) und eigener örtlicher Aufnahme vom April 2014.
Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Moors, den

.....

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Moors, den

.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Alpen, den

.....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Alpen, den

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Alpen, den

.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 3-5, während der Dienststunden zu Einsicht bereitgehalten.

Alpen, den

.....

Bürgermeister

TEXTTEIL

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften nach Vorgaben des Abstandslerlasses Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandsliste vom 06.06.2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1) in Abstandszone eingeteilt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sind Anlagen und Betriebe der Abstandszone I bis V der Abstandsliste 2007 nicht zulässig.

1.2 Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen mit ihrem Immissionsgrad der Abstandszone V zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3 Im Gewerbegebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutenden Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei deutlich überwiegen.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 16 BauGB / § 23 BauNVO

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Nebenanlagen können ausnahmsweise im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

2.2 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Güter umgeschlagen werden.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG NW

3.1 Die im Plangebiet auf den Betriebsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen sind - soweit diese hinsichtlich ihrer Versickerung einem Wohngebiet vergleichbar sind - örtlich zu versickern (z.B. Dachflächen, PKW-Stellplätze, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Die Versickerung auf den Grundstücken soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV Arbeitblatt A 138) erfolgen. Hierzu sind zur Belegung des Oberflächen- und Grundwasserhaushaltes Versickerungsanlagen in Form von begrünten Mulden mit einer ca. 30 cm starken Vegetationsschicht zu erstellen, in welchen die weitgehende Reinigung von gelösten Stoffen erfolgt. Hierfür sind von den überbaubaren Betriebsflächen mindestens 1,5 % unversiegelt zu lassen. Die anzulegende Muldenfläche kann in mehrere Kleinfächen aufgeteilt werden, sollte aber eine Mindestgröße von 75 qm je Teilfläche nicht unterschreiten.

3.2 Der Einsatz von Sickerschichten ist unzulässig.

3.3 Das Niederschlagswasser ist in strikter Trennung von öffentlichen und privaten Entwässerungsflächen vollständig dezentral zu versickern.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mulden-Rigolen-System anzulegen. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist oberflächlich in 3,0 m breiten, muldenartig ausgeformten Seitenstreifen über eine belebte Bodenschicht in darunter angeordnete Rigolen zwischenspeichern und zu versickern. Die Rigolen sind mit einem Ableitungssystem zu verbinden, das eine Notentlastung in Richtung "Alp s'che Ley" gewährleistet.

3.4 Alle übrigen Abwässer sind in den vorhandenen örtlichen Schmutzwasserkanal "Weeseler Straße" einzuleiten. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein von einem Ingenieurbüro erstellter Entwässerungsentwurf.

4. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Die gewerblich genutzten Grundstücke der anbaufreien Strecke B 58 sind lückenlos und dauerhaft einzufrieden.

5. Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 An der südlichen Spitze des Plangebiets ist als Erweiterung des Gehölzstreifens entlang der B 58 auf einer Fläche von 50 m² ein Grüngürtel anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen beträgt 1,5 m, der Abstand zum Rand beträgt 1 m. Der äußere Rand ist mit Wildrose, Schlehe und Weißdorn abzugpfanzen (M1). Zur Unterpfanzung sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Traubenkirsche (Prunus padus)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 16- 18 cm St

- Haselnuss (Corylus avellana)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Holunder (Sambucus nigra)

Mindestpflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, 125-150 cm h

5.2 Die im Bebauungsplan in der Abstandsfläche zur B 58 festgesetzten, 8,3 m breiten Gehölzstreifen der einzelnen Grundstücke sind 5-reihig mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Randabstand von 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (M2). Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 16- 18 cm St

- Holunder (Sambucus nigra)
- Hainriegele (Cornus sanguinea)

Mindestpflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, 125-150 cm h

5.3 Im Bereich der nördlichen Grünfläche ist eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzflächen sind folgende Gehölzarten vorgesehen:

- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Bibernelle-Rose (Rosa pimpinellifolia)
- Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
- Schneeball (Viburnum opulus)

Mindestpflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, 125-150 cm h.

5.4 Entlang des Straßenraums an der westlichen Grenze sind 2 nichtfruchtende Traubenkirschen (Prunus padus "Watereri", Mindestpflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, 125-150 cm h) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt und die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden.

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nach Abgang bzw. Funktionsuntüchtigkeit sind diese zeitnah gleichartig zu ersetzen.

Hinweise

1. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

2. Eine Wagenwäsche auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.

3. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kampfmittelräumdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (10 - max. 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrtag zur Verfügung zu stellen.

4. Es wird empfohlen, eine maximale Erdschossfußbodenhöhe von 0,60 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.

5. Bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen ist möglichst versickerungsfähiges Material zu verwenden.

6. Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02861776290, Fax 028617762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden.

8. Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.

9. Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Pöhl.

10. Im Plangebiet liegt grundwasserbeeinflusster Boden vor, der sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagiert. Es wird empfohlen, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen.

11. Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen.

12. Entlang der B 58 sind gemäß Bundesfernstraßengesetz innerhalb der 20,0 m - Anbauverbotszone alle Hochbauten, Werbeanlagen und bauliche Anlagen ausgeschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB**
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- GE** Gewerbegebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- B** Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- S** Straßenverkehrsflächen
- SB** Straßenbegrenzungslinie
5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- M** Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Randeingrünung
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- M1, M2, M3, M4** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung: Baum
- M1 Anlage eines Grüngürtels (s. textl. Festsetzung Nr. 5.1)
- M2 Pflanzung eines Gehölzstreifens (s. textl. Festsetzung Nr. 5.2)
- M3 Anlage einer einreihigen Hecke (s. textl. Festsetzung Nr. 5.3)
- M4 Anpflanzung von zwei Laubbäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 5.4)
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- B BESTANDSDARSTELLUNGEN**
- 68 X** Gebäude lt. Kataster
- 2136** Bestehende Flurstücksgrenze
- 2136** Bestehende Flurstücksnummer

Gemeinde Alpen

Bebauungsplan Nr.18

"Gewerbegebiet Süd"

8. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Drüpt / Alpen Flur: 1 / 3

Planverfasser:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH

Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10
D - 47623 Krefeld
Tel. +49 (0)2821 97 29 29
fax +49 (0)2821 97 29 00
www.stadtumbau-gmbh.de

Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Maßstab 1 : 500

Stand: 11/2016

Ausfertigung