



Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB	Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB
<p>GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</p>	<p>II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,6 = Grundflächenzahl 1,2 = Geschosflächenzahl</p>	<p>Baugrenze</p> <p>o = Offene Bauweise e = Alle Betriebe der Abstandsklasse 1-7 sind unzulässig. Abstandsklasse 7 als Ausnahme.</p>

Planungen und Nutzungsregelungen §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB	Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 BauGB	Sonstige Darstellungen
<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.</p>	<p>Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Flurstücksgrenze Flurgrenze Vorhandene Bebauung</p>

Textliche Festsetzungen der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 Drüpter Straße - Weseler Straße gemäß § 9 BauGB

- Betriebsleiterwohnungen im GE-Gebiet sind nur dann zulässig, wenn sie mit dem Gewerbebetrieb in baulicher Verbindung bestehen und die Wohnfläche nicht größer als 1/3 der Fläche des gewerblich genutzten Gebäudes ist. Freistehende Betriebsleiterwohnungen sind im GE-Gebiet unzulässig.
- Im Plangebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Alpener Sortimentsliste). Ausnahmsweise können einzelne Verkaufsstellen von im Plangebiet ansiedelnden Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt (maximal 1/3 der Betriebsfläche bzw. maximal 100 m² als Verkaufsflächenobergrenze). Diese ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstellen müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.
- Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) sind im Plangebiet ausgeschlossen.
- Das GE-Gebiet ist ausschließlich über die festgesetzte Planstraße zu erschließen.
- Der Umschlag und die Lagerung von Waren auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.
- Für die im Planbereich vorgesehenen gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen sind alle im Abstandsplan des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW aufgeführten Betriebsarten unzulässig. Ausnahmsweise können jedoch die in der Abstandsklasse VII aufgeführten Betriebsarten zugelassen werden, wenn aufgrund des zu erwartenden Immissionsverhaltens keine Bedenken für die Wohnnutzung gegeben sind bzw. die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht übersteigen. Eine derartige Überprüfung bleibt dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Hier sind ggf. Eintragsgutachten zur Nachbarnachverträglichkeit beizubringen.
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW zulässig.
- Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze vorgesehen:

Gehölz	Wissenschaftlicher Name	Wissenschaftlicher Name	
Acer campestre	(Feldahorn)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Cornus sanguinea	(Hartriege)
Cornus alba	(Hartriege)	Corylus avellana	(Haselnuß)
Cornus mas	(Kornelrösche)	Euonymus europaeus	(Pflaumenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)	Sambucus nigra	(Holunder)
Ligustrum vulgare	(Liguster)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Ribes alpinum	(Johannisbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)		

- Hinweise**
- Eine Wagenwäsche ist nur auf den hierfür vorgesehenen gewerblich nutzbaren Betriebsflächen zulässig. Entsprechende abwassertechnische Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten, ggf. sind Wasserbehördliche Erlaubnisse zu beantragen.
 - Für den Planbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Alpen in der jeweils gültigen Fassung.
 - Unter dem Planbereich sind künftige bergbauliche Einwirkungen nicht auszuschließen.
 - Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
 - Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (10 - 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren 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 Kampfmitteleinheitsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, bitte ich dem Kampfmitteleinheitsdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
 - Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschosfußbodenhöhe von 0,60m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.
 - Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Planbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden.
 - Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustinusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Die einschlägigen Bestimmungen der BauO NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind zu beachten.
 - Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen künftig die Darstellung "vorübergehender Hochwasserschutz" enthält.
 - Sollten bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 Metern über Grund überschreiten, ist die Wehrtbereichsverwaltung West vor Erstellung einer Baugenehmigung zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen
<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)</p> <p>Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1544)</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren der Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - BauZV 90)</p> <p>Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)</p> <p>In der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)</p> <p>In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)</p> <p>Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)</p> <p>Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442, 481)</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)</p> <p>Vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)</p> <p>Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)</p> <p>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)</p>

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren	
<p>Angefertigt nach Katasterunterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.</p> <p>Moers, den 16.03.2015</p> <p>(Öffentlich best. Verm.-Ing.)</p>	<p>Entwurfsbearbeitung Gemeinde Alpen - Fachbereich 3 - Der Bürgermeister</p> <p>Alpen, den</p> <p>(Fachbereichsleiter)</p>

<p>Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am</p> <p>beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Dieser Beschluß wurde am</p> <p>ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Alpen, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Alpen, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>
---	---

<p>Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am</p> <p>als Satzung beschlossen.</p> <p>Alpen, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten</p> <p>Alpen, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>
--	--

Hinweise	
<p>Eine Wagenwäsche ist nur auf den hierfür vorgesehenen gewerblich nutzbaren Betriebsflächen zulässig. Entsprechende abwassertechnische Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten, ggf. sind Wasserbehördliche Erlaubnisse zu beantragen.</p> <p>Für den Planbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Alpen in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Unter dem Planbereich sind künftige bergbauliche Einwirkungen nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.</p> <p>Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (10 - 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren 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 Kampfmitteleinheitsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, bitte ich dem Kampfmitteleinheitsdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschosfußbodenhöhe von 0,60m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.</p> <p>Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Planbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden.</p> <p>Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustinusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.</p> <p>Die einschlägigen Bestimmungen der BauO NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind zu beachten.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen künftig die Darstellung "vorübergehender Hochwasserschutz" enthält.</p> <p>Sollten bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 Metern über Grund überschreiten, ist die Wehrtbereichsverwaltung West vor Erstellung einer Baugenehmigung zu beteiligen.</p>	<p>Alpen, den</p> <p>(Bürgermeister)</p>

Gemeinde Alpen

3. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 49 - Drüpter Straße - - Weseler Straße -

Gemarkung Drüpt Flur 1

Zu diesem Plan gehören:		1 Begründung
Entwurf	Maßstab	1 : 500
Gez. Verm. Büro Müller	Zeichn.-Nr.	1. Ausfertigung