



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze  
 offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

### 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 Parkanlage  
 Anpflanzung; Baum

### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 St Stellplätze  
 Ga Garagen  
 Ca Carports

## B. DARSTELLUNG (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster  
 Bestehende Flurstücksgrenze  
 Bestehende Flurstücksnummer  
 Höhenlage ü. NHN (Bestand)  
 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Risikogebiete gem. § 78 b WHG  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden.

## TEXTTEIL

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind zulässig (§ 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen und
- Vergnügungstatellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In der Planzeichnung ist ein Höhenbezugspunkt im Grenzbereich des Mischgebiets zu der angrenzenden Verkehrsfläche in Meter über NHN dargestellt. Dieser dient als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können.

#### 3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports sind auch eingebaute Fahrradstellflächen zulässig.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfläche aus gesehenen rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2,0 m für den Bau von Terrassen inkl. Überdachungen und Balkonen ist ausnahmsweise zulässig.

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

5.1 Garagendächer und Dächer von Carports sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets sowie der Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ein und innerhalb des Mischgebiets insgesamt vier einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gebötte nachzupflanzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), Acer platanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn 'Globosum'), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'), Sorbus aucuparia (Vogelbeere/Eberesche), Tilia cordata 'Erecla' (Winter-Linde 'Erecla')

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm STU. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.

5.3 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

### Hinweise

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

2. Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (BZD), Münchheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.rnw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. Auf die Bestimmungen der §§ 16 u. 17 des Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 0280/1776290, Fax 0280/17762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten. Hierfür werden Verbandsbeiträge erhoben.

5. Werden wasserrechtliche Benutzungsbefugnisse ausgetobt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 9 WHG schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 WHG sind:

- Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und/oder temporär)
- Einbau von Recycling-Material
- Nutzung von Erdwärme

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

7. Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

8. Das Gutachten 'Artenschutzprüfung Stufe I zur Aufstellung des B-Plans Nr. 81 'Ringstraße Menzelen-K22' Gemeinde Alpen', der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 29.07.2022 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

#### V1: Bauzeitenregelung/ Ökologische Baubegleitung Gebäudebestand Artengruppe Fledermäuse

Vor den Abrissarbeiten ist eine Gebäudebegehung durch einen fachkundigen Sachverständigen notwendig, der die vorhandenen Gebäude auf Quartiermöglichkeiten und Besatz durch Fledermäuse prüft. Erst nach der Begehung und dem Ausschluss von vorhandenen Fledermausquartieren und Individuen können artenschutzrechtliche Konflikte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden und ein Abriss ist möglich. Die Abrissarbeiten sind unter Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Im Vorfeld der Arbeiten und ggf. begleitend sind Besatzkontrollen in Form von abendlichen Ausflügen bzw. morgendlichen Schwärmkontrollen durchzuführen. Hierbei kann ein möglicher Fledermausbesatz am Gebäude entsprechend lokalisiert sowie lokalisierte Tiere ggf. an geeignete Standorte umgesetzt werden, bevor der entsprechende Gebäudeteil abgebrochen wird. Um eine Tötung von Tieren im Winterquartier zu verhindern sind die Arbeiten möglichst im Zeitraum zwischen Mitte März bei milder Witterung und sonst ab Anfang bis Mitte April bis Ende Oktober durchzuführen. Dieser Zeitraum kollidiert jedoch größtenteils mit der Vogelschutzzeit die vom 01.03. bis zum 30.09 eines jeden Jahres gelegen ist.

Deshalb ist ein Abriss von Gebäuden in den winterkalten Monaten sinnvoll, dafür müssen die Quartiere vor dem Bezug als vor Ende Oktober ausfindig und unbrauchbar gemacht werden. Zudem bedarf es Ausflugs- bzw. Schwärmkontrollen im Spätherbst (bis Ende Oktober, bei milder Witterung ggf. Mitte November) um eine potentielle Besiedlung unentdeckter Quartiersstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, da nur so artenschutzrechtliche Konflikte mit ausreichender Sicherheit auszuschließen sind.

Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und durch Fachpersonal unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind nach Absprache der nächstgelegenen Fledermausauffangstation/Naturschutzzentrum zu übergeben.

Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind diese vor der Durchführung des Eingriffs durch entsprechende Fledermauskästen an geeigneter Stelle gleichwertig zu ersetzen, um die Funktion des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder Sommer- und Winterquartier, durchgehend zu erhalten.

#### V2: Bauzeitenregelung/ Ökologische Baubegleitung Gebäudebestand Artengruppe Vögel

Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03-30.09. eines jeden Kalenderjahres) durchzuführen. Erhebliche Störungen des näheren Umfeldes durch Abruch- bzw. Gründungsarbeiten oder anderweitigen erheblichen Baumaschineneinsatz während der Hauptbrutphase bzw. bei Anwesenheit von Brutpaaren sind möglichst zu vermeiden. Die Brutphase der relevanten gebäudebrütenden Arten beschränkt sich auf den Zeitraum von Anfang März bis Anfang September.

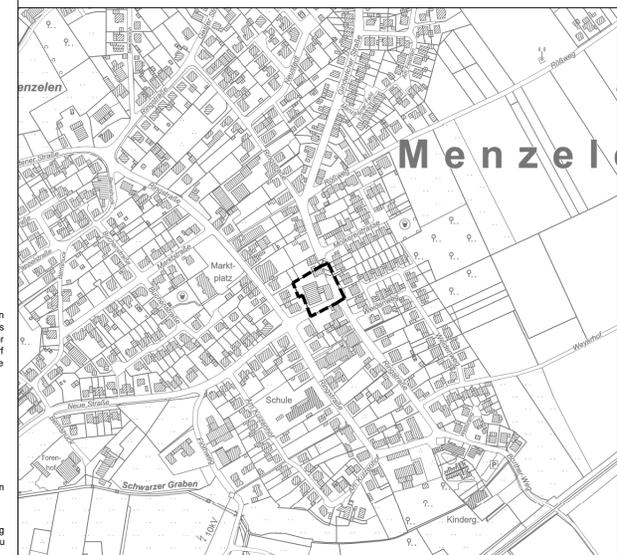
Erst nach der Gebäudebegehung ist eine Beurteilung des in und an den Gebäuden ansässigen Artenspektrums und damit eine Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte möglich. Ein Abruch der Bestandsgebäude in der Vogelschutzzeit von 01. März bis 30. September ist nur unter ökologischer Baubegleitung möglich. Werden Brutpaare an den betroffenen Gebäudeabschnitten festgestellt, sind die Arbeiten bis zum flüge werden der Jungtiere und erneuter Kontrolle auszussetzen. Dies gilt auch für nicht planungsrelevante Vögelarten. Die Untere Naturschutzbehörde ist vom Zwischenstand der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Sofern im Rahmen der ökologischen Baubegleitung keine Brutpaare festgestellt wurden, sind die Arbeiten unmittelbar aufzunehmen, um die Möglichkeit einer nachfolgenden An siedlung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Arbeiten sind kontinuierlich und ohne mehrtägige Pausen sowie räumlich eng begrenzt durchzuführen.

Während der Bauphase sind die Baulätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Baulätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

#### V3: Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel / Beschränkung der Beleuchtung

Bei der Errichtung neuer Straßenlaternen ist auf geschlossene Lampengehäuse, die kein Licht nach oben oder horizontal abstrahlen, sowie die Verwendung von Leuchtgehäusen, die nicht heißer als 60°C werden, zu achten. Zudem sollen insektenfreundliche Wellenlängen bei den Leuchtmitteln verwendet werden. Dabei sind Leuchtmittel zu verwenden, die kein ultraviolettes, blaues oder grünes Licht, sondern vorzugsweise Licht im gelb- orangenen Wellenbereich abstrahlen.

Visuelle Störungen durch Beleuchtungen sind aufgrund des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.



Gemarkung: Menzelen | Flur: 6 | Flurstücke: 604



**Gemeinde Alpen**  
**Bebauungsplan Nr.81**  
**"Ringstraße Menzelen - K 22"**  
**Entwurf**

Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Maßstab 1 : 500

Stand: August 2022

Ausfertigung

Planverfasser:  
**StadtUmBau**  
 StadtUmBau GmbH  
 Basilikastraße 10  
 Wilfarthstraße 1  
 D. 47623 Kevelaer  
 T. +49 (0)2832 92 29 29  
 F. +49 (0)2832 92 29 00  
 info@stadtumbau-gmbh.de  
 www.stadtumbau-gmbh.de

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 a 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 ausgelegen.

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 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Alpen, den .....

..... Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG - Landeswassergesetz) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 599; 15.11.2016 S. 934)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 1. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung