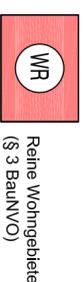




Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

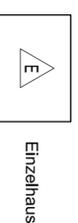
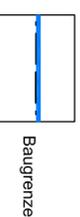
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)



Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



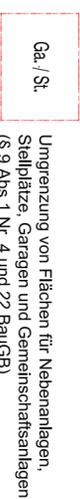
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angerichtet nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen.

Entwurfsbearbeitung Gemeinde Alpen

Der Bürgermeister

Alpen, den 25.6.2010

.....

Fachbereichsleiter

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2009 beschlossen, diesen Bebauungsplan auszustellen. Dieser Beschluß wurde am 22.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Alpen, den 25.06.2010

Alpen, den 25.06.2010

Bürgermeister

Bürgermeister

Diesem Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 27.04.2010 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 25.06.2010 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 3-5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Alpen, den 25.06.2010

Alpen, den 25.06.2010

Bürgermeister

Bürgermeister

.....

.....

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO)

Vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsverordnung 1990 -PlanvV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) S. 666; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnern (Bekanntmachungsverordnung - BekamVerVO)

Vom 25. August 1993 (GV. NRW. S. 979) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. April 2009 (GV. NRW. S. 259)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG)

Vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

Textliche Festsetzungen

1. § 3 BauNVO
Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. § 9 (1) BauGB
Die maximale Firsthöhe wird mit 6,50 Meter ab fertiger Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

3. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die gesondert festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB. Einstellplätze bei Mehrfamilienhäusern müssen einzeln befahrbar sein.

4. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Auf den privaten Grundstücken ist auf den nicht überbaubaren Flächen mindestens 1 Laub- oder Obstbaum als Hochstamm je Grundstück zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist ein Stammumfang von mindestens 14 cm einzuhalten (1mal verpflanzt).

5. § 20 (3) BauNVO
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtwohngeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

6. § 65 (1) Nr. 13 BauO NW
Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig.

7. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
In den festgesetzten Vorgartenflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Hinweise

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

- Zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBodG) sollte mit der Deutschen Steinhöle AG, 44620 Herne, Kontakt aufgenommen werden.

- Eine Wagenwäscher auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.

- Vor Umsetzung von Baummaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kampfmittelräumdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 120cm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit herkömmlichen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrerarbeiten 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 Bohrtplan zur Verfügung zu stellen.

- Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschosfußbodenhöhe von 0,80 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.

- Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Aufreten archaischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Auguststr. 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

- Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätze ist verstärkungsfähiges Material zu verwenden.

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

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

7. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 1

- Ulrichstraße / Huf -

Gemarkung: Alpen Flur: 1

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Entwurf 07.12.2009 Maßstab 1:250 1. Ausfertigung

Gez. En/FB03 Zeichn.-Nr. Bp1-7v