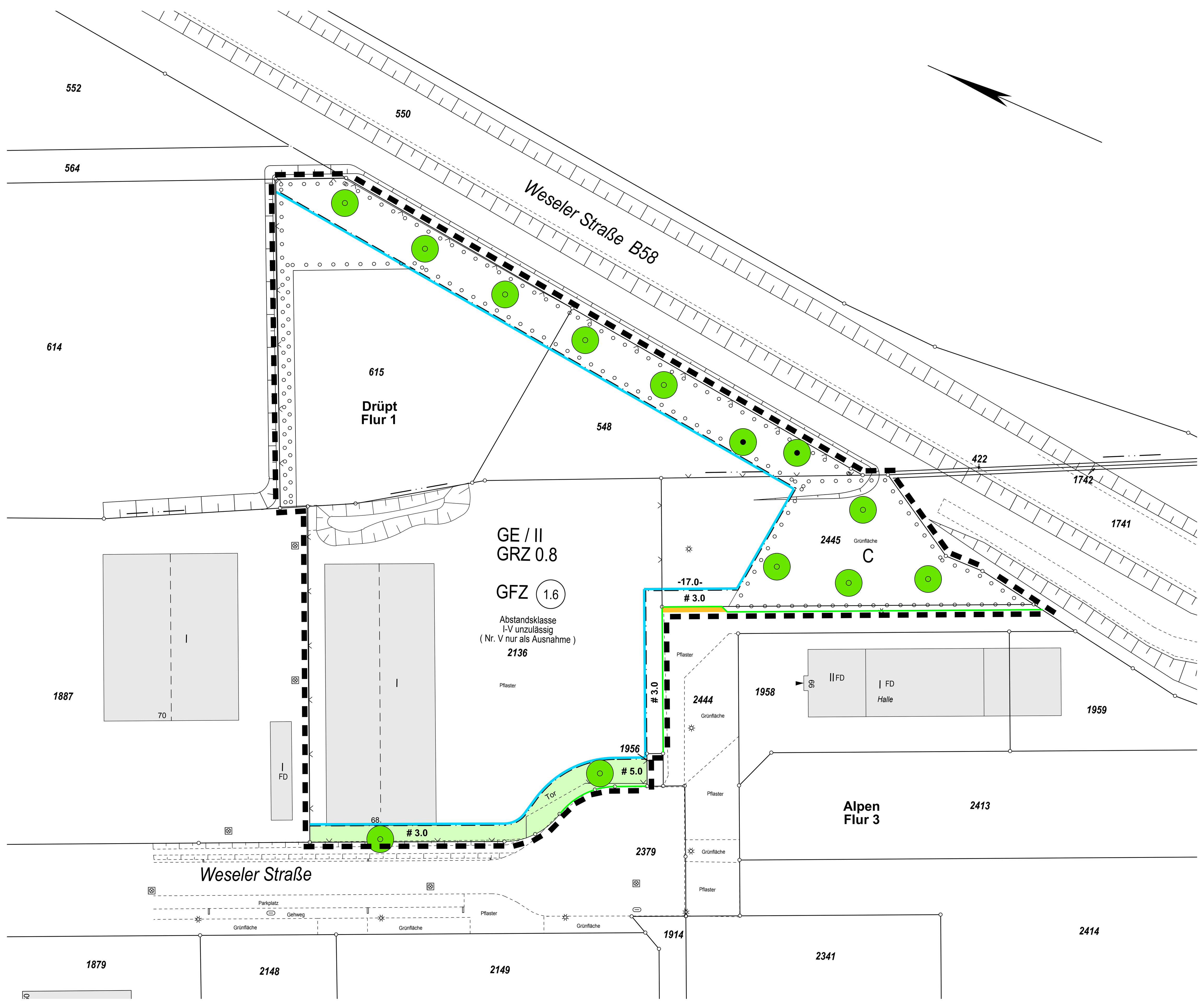

Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE — **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

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

II = Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0.8 = Grundflächenzahl

GFZ 1.6 = Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Elektrizitätsleitung

Vorhandene Bebauung

Planungen und Nutzungsregelungen
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 18 Gewerbegebiet Süd
2. Erweiterung (auch 6. vereinfachte Änderung)

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

1.1 Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den jeweiligen Bereichen gemäß der Abstandsklasse I bis V/IV mit den laufenden Nummern der Betriebsarten 1 bis 82/39 festgesetzt.

1.2 Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3 In den GE I-Gebieten sind sowohl Betriebe der Abstandsklasse VII als auch Betriebe mit ähnlichem Störgrad zulässig. In diesem Zusammenhang wird GE I-Gebiet und der benachbarten Bebauung errichtet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.4 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutsamen Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten 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 Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar sind - örtlich zu versickern (z.B. Dachflächen, PKW-Stellplätze, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Die Versickerung auf den vorgenannten Grundstücken soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV Arbeitsblatt A 138) erfolgen. Hierzu sind zur Belebung 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 belassen. Die anzulegende Muldenfläche kann in mehrere Kleinflächen aufgeteilt werden, sollte aber eine Mindestgröße von 75 qm je Teilfläche nicht unterschreiten.

3.2 Der Einsatz von Sickerschächten ist unzulässig.

3.3 Das Niederschlagswasser soll in strikter Trennung von öffentlichen und privaten Entwässerungsflächen vollständig dezentral versickert werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein Mulden-Rigolen-System angelegt werden. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen soll oberflächennah in 3,0 m breite, muldenartig ausgeformte Seitenstreifen über eine belebte Bodenschicht in darunter angeordnete Rigolen zwischenspeichern und versickern. Die Rigolen sind mit einem Ableitungssystem zu verbinden, das eine Notentlastung in Richtung "Alp´sche Ley" gewährleistet.

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

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

4.1 Die gewerblich genutzten Grundstücke der anbaufreien Strecke B 58 sind lückenlos und dauerhaft einzufrieden (sie textl. Festsetzung 5.4). Die im Bereich der vorhandenen, asphaltierten Ackerzufahrt festgesetzte Einfahrt (Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge) ist mit einem verschließbaren Sperrpfosten zu sicher. Eine weitere Notzufahrt für den Rettungsdienst ist von der Drüpter Straße über die vorhandene Feldzufahrt vorgesehen.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die gesamtheitliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft ist durch Anlage zusammenhängender Grüngürtelabschnitte gewährleistet. Der Grüngürtel A ist in Form eines Erdwalles mit dichter Bepflanzung zu erstellen. Der besonders gekennzeichnete, ca. 315 m lange Grüngürtel ist vollflächig mit standortgerechten Gehölzen auszustatten (siehe auch Gutachten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Variante III, Seite 28). Folgende Gehölzarten sind vorgesehen:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Traubenkirsche (Prunus paolus)
- Holunder (Sambucus nigra)

5.2 Der Grüngürtel B1 trennt optisch das GE-Gebiet vom GI-Gebiet. Dieser 10 m breite und insgesamt 105 m lange Grüngürtel ist siebenreihig anzulegen. Mittig dieser Grünfläche sind im Abstand von 20 m Stieleichen und Eschen abwechselnd anzupflanzen. Der Reihenabstand beträgt für die mittlere Pflanzreihe 1,5 m; sonstige Reihenabstände 1,0 m (siehe auch Gutachten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Variante III, Seite 28). Die Pflanzung setzt sich aus folgenden Gehölzarten zusammen:

- Feldahorn (Acer compestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Traubenkirsche (Prunus paolus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Zaunrose (Rosa rubiginosa)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Schneeball (Viburnum opulus)

5.3 Der Grüngürtel C verbindet die vorhandene Ackerzufahrt an der B 58 mit der Planstraße. Dieser Grüngürtel ist auf einer Fläche von ca. 1.200 qm anzulegen. Gemäß Plan sind 5 Stieleichen zu gruppieren. Der äußere Rand ist mit Wildrosen, Schlehe und Weißdorn abzupflanzen. Zur Unterpflanzung sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Faulbaum (Ramus frangula)
- Traubenkirsche (Prunus paolus)
- Holunder (Sambucus nigra)

Die Grüngürtel A, B und C sind öffentliche Flächen (Grünflächen), für die im Anhang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Pflanzschemata (A-C) vorgegeben sind.

5.4 Die im Bebauungsplan in der Abstandsfläche zur B 58 festgesetzten, 13,0 m breiten Gehölzstreifen der einzelnen Grundstücke sind gemäß der im Anhang des vorliegenden Gutachtens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Variante III, Seite 28) beigefügten Pflanzvorgabe (Pflanzschema B) zu bepflanzen. Dies Gehölzstreifen der GE- und GI-Flächen sind siebenreihig im Plan festgesetzt, wobei jeweils in der Mittelreihe im Abstand von ca. 20 m Stieleichen und Eschen anzupflanzen sind.

5.5 Darüber hinaus ist vorgesehen, Abstandstreifen mit Pflanzgebot unter 5 m Breite nur einreihig zu bepflanzen, da hier Grenzabstände einzuhalten sind. Die Pflanzung stellt ausschließlich die Vorpflanzung zu den vorgenannten Gehölzstreifen dar, wobei niedrig wachsende Gehölze verwendet werden. Für die Pflanzflächen gemäß Ziffer 5.4 und 5.5 sind folgende Gehölzarten vorgesehen:

- Feldahorn (Acer compestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Traubenkirsche (Prunus paolus)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Zitterpappel (Populus tremula)

sowie Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schlehe, Bibernell-Rose, Zaunrose und Schneeball als Vorpflanzung in den Abstandsflächen.

5.6 Entlang des Straßenraumes sind 15 nicht fruchtende Traubenkirschen (Prunus padus "Watereri") zu pflanzen, wobei die einzelnen Baumstandorte im Plan festgesetzt sind. Eine jeweils geringfügige Verschiebung eines geplanten Baumstandortes ist dann zulässig, wenn an gleicher Stelle eine Grundstückseinfahrt angelegt werden muß.

Zu den vorgenannten textlichen Festsetzungen Nr. 5.5 und 5.6 siehe Gutachten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Variante III, Seite 28 bis einschl. 34).

6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Der Niederungsbereich zwischen der "Alp´schen Ley" und dem GE I-Gebiet ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist der natürlichen Landschaftsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Der nordöstliche Eckbereich der Entwicklungsfläche ist für eine Biotopanlage vorgesehen, wobei die "Alp´sche Ley" mit einem neuen Gewässerstrang und mit einer Auskolkungsfläche ausgestattet werden soll. Der vorhandene Gewässerverlauf der "Alp´schen Ley" ist zur Erweiterung der Retentionskapazität in ihrem alten Zustand zu belassen.

6.2 Zu den festgesetzten öffentlichen Entwässerungsstreifen (Muldenbreite 3,0 m) entlang der Erschließungsstraßen ist eine private Grünfläche von gleichfalls 3,0 m für Pflegearbeiten und für eine naturnahe Ausgestaltung des Straßenraumes festgesetzt. Die gesamte Oberfläche des Straßenraumes ist mit einer Samenmischung heimischer Gräser und Kräuter einzusähen. Zur Instandhaltung der v.g. Fläche, insbesondere der Straßenmulden, ist lediglich eine Mahd pro Jahr durchzuführen. Im Abstand von 3,0 m zur Straße sind die Mulden mit Gehölzgruppen in einem Mindest-anstand von 35 m untereinander anzupflanzen. Folgende Pioniergehölze werden in abwechselnder Kombination gruppiert:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
- Ohrweide (Salix aurita)
- Salweide (Salix caprea)
- Holunder (Sambucus nigra)

Bestandteil des Bebauungsplanes ist das von einem Ingenieurbüro erarbeitete Gutachten zur naturschutzrechtlichen Eingriffregelung (Variante III, Seite 28 bis 34 einschl. Anhang).

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche (siehe textl. Festsetz. Nr. 6.2)

Hinweise

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Eine Wagenwäsche auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 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 (70 - max. 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 Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,60 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.
- Bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen ist möglichst versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetz 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 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 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.
- Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll.
- 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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

Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

In der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)
Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)

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 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)

Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Moers, den 15.12.2010

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung
Gemeinde Alpen
- BAUAMT -
Der Bürgermeister

Alpen, den 27.01.2012

(Fachbereichsleiter)

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2010 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluß wurde am 21.01.2011 örtsüblich bekanntgemacht.

Alpen, den 27.01.2012

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.01.2011 bis 01.03.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Alpen, den 27.01.2012

(Bürgermeister)

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 17.05.2011 als Satzung beschlossen.

Alpen, den 27.01.2012

(Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 27.01.2012 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen , Rathaustraße 3 - 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten

Alpen, den 27.01.2012

(Bürgermeister)

Sechste Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr.18 " Gewerbegebiet Süd "

Gemarkung Drüpt / Alpen Flur 1 / 3

Zu diesem Plan gehören: Begründung

Entwurf	Maßstab 1 : 500	1. Ausfertigung
Gez. Verm.Büro Müller	Zeichn.-Nr.	