Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

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

(MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

I = Zahl der Vollgeschosse
0.8 = Geschossflächenzahl
0.4 = Grundflächenzahl
ED Einzel- oder Doppelhäuser
35°±5° Dachneigung

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

Baugrenze
o Offene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen der Ver- und Entsorgung
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Planungen und Nutzungsregelungen
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Vorgartenfläche

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (5) BauGB

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen

Vorhandene Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Grenze unterschiedlicher Nutzung v. Baugebieten sowie des Maßes der baulichen Nutzung

Hinweise

1. Innerhalb der Plangebietsgrenzen dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der öffentlichen Versorgungsleitungen gefährden.

2. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.

3. Im Plangebiet dürfen keine Wagenwäschen vorgenommen werden.

4. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 mm bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls 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 die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vor genannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dieser Behörde ein entsprechender Bohrplan vorab zur Verfügung zu stellen.

5. Unter dem Plangebiet kann zukünftig der Bergbau umgehen. Hinweise zu eventuellen Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) sind bei der Deutschen Steinkohle AG als zuständigem Bergbauunternehmen zu erfragen.

Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB zur 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Dahlacker"

1. Im Plangebiet sind die im § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Vorhaben (Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügunsstätten sind nicht zulässig.

3. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen grundversorgungsorientierten Warenhäuser und sonstigen Einzelhandelsbetriebe sowie Handelsbetriebe sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

4. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Bereich der eingeschossig festgesetzten Bereiche ganz mitzurechnen. Allerdings bleiben nach § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Grenzabstände) zulässig sind, unberücksichtigt

5. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die örtliche Mischwasserkanalisation.

5.1 Die im Plangebiet auf den bebauten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassermengen sind im Sinne der Regelung des § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG NW) generell ebenfalls dem örtlichen Mischwasserkanalnetz zuzuführen. Es gilt weiterhin der ortsrechtlich geforderte Anschluss- und Benutzungszwang.

5.2 Bei Neubaumaßnahmen sind die auf den betreffenden Grundstücksteilflächen anfallenden Regenwassermengen nach § 51a Abs. 1 LWG NW ortsnah zu beseitigen. Hierunter fallen Dachflächen, PKW-Stellplätze und nicht versiegelte Grundstücksbereiche. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat dabei in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV Arbeitsblatt A 138) zu erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigunsverfahren vorzulegen.

6. Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Können notwendige Stellplätze/Garagen nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, können sie ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Voraussetzungen genehmigt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB):
-Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 15m (gemessen zwischen rückwärtiger Außenwand der Garage bzw. Befestigung des Stellplatzes) nicht überschreiten.
-Zu seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens ein Pflanzstreifen von 0,50 m Breite verbleiben, der mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten ist.
-Zufahrten sowie Stellplätze selbst dürfen nur zu maximal 50 % der Fläche befestigt sein, der Rest ist gärtnerisch zu gestalten (z.B. Rasen).
-Stellplätze in den Vorgartenflächen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese Vorgartenflächen dürfen außerdem nur zu maximal 50 % ihrer Fläche für Stellplätze genutzt werden.
-Garagen sind in den Vorgärten unzulässig. Bei Eckgrundstücken kann es ausnahmsweise gestattet werden, Garagen auch in den festgesetzten nicht überbaubaren Vorgartenflächen zu errichten, wenn es sich dabei um den seitlichen Vorgarten (seitliche angrenzende Verkehrsfläche, siehe auch Satz 2) handelt.
-Carports sind den Garagen gleichgesetzt.

7. Gartenhäuser, Gewächshäuser o.ä. sind auf den sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 30 cbm zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den Vorgartenflächen unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)
Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

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 Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926)
Geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

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. 488)

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

Vermerke zum Planverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen.

Entwurfsbearbeitung
Gemeinde Alpen
Fachbereich 3
Der Bürgermeister

Alpen, den 06.09.2019

(Fachbereich 3)

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 20.09.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Alpen, den 06.09.2019

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.03.2019 bis 02.04.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Alpen, den 06.09.2019

(Bürgermeister)

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2019 als Satzung beschlossen.

Alpen, den 06.09.2019

(Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 06.09.2019 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 5. während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Alpen, den 06.09.2019

(Bürgermeister)

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 " Dahlacker "

Gemarkung Alpen
Flur 3

Zu diesem Plan gehören: 1 Begründung

Entwurf 06.02.2019	Maßstab 1 : 500	1. Ausfertigung
Gez. FB03 / EN	Zeichn.-Nr. 01	