



**TEXTTEIL**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**  
 Innerhalb des Sondergebiets "Baustoffhandel" ist die Unterbringung eines großflächigen Baustoffhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m² zulässig, der auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche Sortimente des Baustoffhandels gemäß den Warengruppen 47.52 (Einzelhandel mit Metallwaren, Anschmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf) und 47.53 (Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten) sowie für die Sortimente Flieschengas und Braunkohlebindemittel als Teile der Warengruppe 47.78.9 aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige (Statistisches Bundesamt, 2008) anbietet.

Die Verkaufsfläche für folgende zentralrelevante Randsortimente gemäß "Alpener Sortimentsliste" ist auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt:  
 - Bekleidung  
 - Elektrokleingeräte  
 - Schuhe, Lederwaren

Innerhalb des Sondergebiets "Baustoffhandel" sind außerdem die für den Baustoffhandelsbetrieb erforderlichen begleitenden Nutzungen, wie z. B. Lagerflächen, An- und Auslieferungsräume, Werkstätten, Geschäfte, Büro- und Sozialeinrichtungen zulässig.

**2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet Baustoffhandel wird mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

**3. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)** - siehe Zuordnung im Bebauungsplan

3.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen ist die NNH-Höhe des im Süden des Plangebiets markierten Bezugspunktes (Bzp). Grundstücksbezogen sind die NNH-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Sondergebiet folgende maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt: 8 m

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden kann.

**4. Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die in der Anbauverbotszone der B 57 liegenden Betriebsflächen sind von der Bebauung sowie von Werbeanlagen und von baurechtlich notwendigen KFZ-Stellplätzen freizuhalten.

**5. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**

Die gewerblich genutzten Grundstücke der anbaufreien Strecke B 57 sind lückenlos und dauerhaft einzufrieden.

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

Die im Bebauungsplan entlang der B 57 sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten, je 5 m breiten Gehölzstreifen sind mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Randabstand von 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (M1). Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Traubenkirsche (Prunus padus)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Holunder (Sambucus nigra)
  - Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 16- 18 cm St  
 Mindestpflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, 125-150 cm h

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nach Abgang bzw. Funktionsuntüchtigkeit sind diese zeitnah gleichartig zu ersetzen.

**7. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Gemäß § 44 LWG (Landeswassergesetz) sind sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung sowie auf den versiegelten Außenanlagenflächen anfallende Abwässer nach den anerkannten Regeln der Technik auf den Baugrundstücken dezentral zu versickern.

\* Sortimentsangaben beziehen sich auf die Sortimentsliste für die Gemeinde Alpen ("Alpener Liste" gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Alpen (Stadt und Handel, Dortmund, Februar 2018)

**Hinweise**

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfmittelhandlungen und Bombenwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Luftaufgaben). Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelreste auftreten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher operative Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen ein Eingriff in den Boden stattfinden soll und bei denen gleichzeitig ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden im gesamten Plangebiet und damit auch auf den Flächen, für die zunächst keine Bombardierung oder Hinweise auf Kampfmittel festgestellt wurden, bei der Durchführung von Bauvorhaben verdächtige Gegenstände beobachtet oder ist der jeweilige Erdaustrich außergewöhnlich verfestet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der KBD durch die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneriveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgreich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 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.
- Unter dem Plangebiet, das innerhalb des auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerkfeldes "Wallach I" liegt, kann in Zukunft der Bergbau umgehen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventueller notwendiger verändernder Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Solvay Salt GmbH, Hannover, Kontakt aufzunehmen.
- Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten.
- Entlang der Bundesstraße B 57 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und eine Anbaubeschränkungszone von 40 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die gesetzlichen Vorgaben des FStRg, insbesondere § 9, sind zu beachten. Die Regelungen gelten auch für Anlagen der Außenwerbung.
- Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 - Bönninger Straße / Römerweg - der Gemeinde Alpen" - der Stadt/UmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 23.11.2017 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 2.9. Februar durchzuführen. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.
- Die Untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist ggf. ein Einzelnachweis zu erbringen, dass vom jeweiligen Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Immissionen ausgehen werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
**SO** Sonstiges Sondergebiet "Baustoffhandel" (§ 11 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

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

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Private Grünflächen  
 Zweckbestimmung: Bepflanzung/Randeingrünung

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 unterirdische Wasserleitung/Gasleitung einschließlich Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**B BESTANDSDARSTELLUNGEN**

Gebäude lt. Kataster  
 Bestehende Flurstücksgrenze  
 Bestehende Flurstücksnummer  
 Höhenlage ü. NNH  
 Kanalschacht

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gemäß § 9 (6a) BauGB)**

Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz  
 aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie  
 Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)



**Gemeinde Alpen**  
**Bebauungsplan Nr.51**  
**"Bönninger Straße/Römerweg"**  
**1. Änderung**

Gemarkung: Bönning Flur: 1

Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Maßstab 1 : 500

Stand: Juni 2019

Ausfertigung

Planverfasser:

**StadtUmBau**  
 StadtUmBau GmbH  
 Basillikastraße 10  
 D. 47623 Kevelaer  
 T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
 F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
 info@stadtumbau-gmbh.de  
 www.stadtumbau-gmbh.de

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), 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. 559; 15.11.2016 S. 934)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)  
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW S. 566) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

**ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER**  
 Angefordert nach Katasterunterlagen (Lagestatus 101) und eigener örtlicher Aufnahme vom ..... Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.  
 ....., den .....

**GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**  
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 ....., den .....

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Alpen, den 04.10.2019  
 ....., den .....

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gem. § 9 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.08.2018 bis 05.09.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
 Alpen, den 04.10.2019  
 ....., den .....

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2019 bis 12.04.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.  
 Alpen, den 04.10.2019  
 ....., den .....

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2019 als Satzung beschlossen.  
 Alpen, den 04.10.2019  
 ....., den .....

**INKRAFTTRETEN**  
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 04.10.2019 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 3-5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.  
 Alpen, den 04.10.2019  
 ....., den .....

SO Baustoffhandel	
SO	0,8
-	GH max. 8,0 m

•	Grundflächenzahl
•	Gebäudehöhe