



Textliche Festsetzungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Graf-Gumprecht-Straße“

1. § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
2. § 9 (1) BauGB
Doppelhäuser sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzupassen.
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
Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze vorgesehen:

Acer campestre (Feldahorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus alba (Hartriegel)	Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Holunder)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Steieleiche)	Ribes alpinum (Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
5. § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a (3) LWG NW
5.1
Die im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassermengen sind örtlich zu versickern (z.B. Dachflächen, PKW-Stellplätze, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Die Regenwasserbeseitigung soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den Allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV-Arbeitsblatt A 138) erfolgen.
- 5.2 Der Einsatz von Sickerschächten ist unzulässig.
- 5.3
Die Beseitigung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen soll in den ausgewiesenen zentralen Versickerungsanlagen und straßenbegleitenden Randmulden erfolgen. Diese sind ebenfalls nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik naturnah zu gestalten.
6. § 20 (3) BauNVO
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.
7. § 65 (1) Nr. 13 BauO NW
Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig.

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-)

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

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Grünflächen, öffentlich

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Grünflächen, öffentlich

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

Vorgarten

vorhandene Bebauung

- Hinweise**
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
 - Wegen evtl. zu berücksichtigender bergbaulicher Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen wird empfohlen, sich mit der esco GmbH & Co. KG, Zweigniederlassung Borth, Karlstr. 80, 47495 Rheinberg in Verbindung zu setzen.
 - Zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) sollte mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufgenommen werden.
 - Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser muss ein Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasser von 1 Meter berücksichtigt werden.
 - Eine Wagenwäsche auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.
 - Der Abstand von Versickerungsanlagen zu unterkellerten Gebäuden sollte mindestens 6 Meter betragen.
 - Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Von daher empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Diese bauseits durchzuführende Arbeit sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, vor Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
 - Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 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, bitte ich dem Kampfmittelräumdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
 - Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,60 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.
 - In der näheren Umgebung und im Abstrom der als Altlastenverdachtsfläche 1 – 19 im Altlastenverzeichnis des Kreises Wesel aufgeführten ehemaligen Tankstelle ist die Entnahme und Nutzung des Grundwassers mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.
 - 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.
 - Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Altbauungen der Grundstücke Graf-Gumprecht-Str. 12 u. 14 ist eine archäologische bodenkundliche Begleitung erforderlich.
 - Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätze ist versickerungsfähiges 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.
 - Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für die der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen künftig die Darstellung „vorübergehender Hochwasserschutz“ enthält.
 - Das Plangebiet liegt im Verbandgebiet des Deichverbandes Poll.

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen.	Entwurfsbearbeitung Gemeinde Alpen Der Bürgermeister Alpen, den 02.06.2017 Fachbereichsleiter	
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 16.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 04.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.11.2016 bis 12.12.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Alpen, den 02.06.2017 Bürgermeister	
Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2017 als Satzung beschlossen.	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 02.06.2017 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten. Alpen, den 02.06.2017 Bürgermeister	
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Von 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) Von 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 498)</p> <p>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 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)</p> <p>Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) Von 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Von 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)</p> <p>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)</p> <p>Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2015 (GV. NRW. S. 133)</p> <p>Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) Von 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226; 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 486)</p>		
<p>3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 56 - Graf-Gumprecht Straße -</p> <p>Gemarkung: Alpen Flur: 3</p> <p style="text-align: center;">Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung</p>		
Entwurf 31.05.2017	Maßstab 1:500	1. Ausfertigung
Gez. En/FB03	Zeichn.-Nr. BPI56-3v	