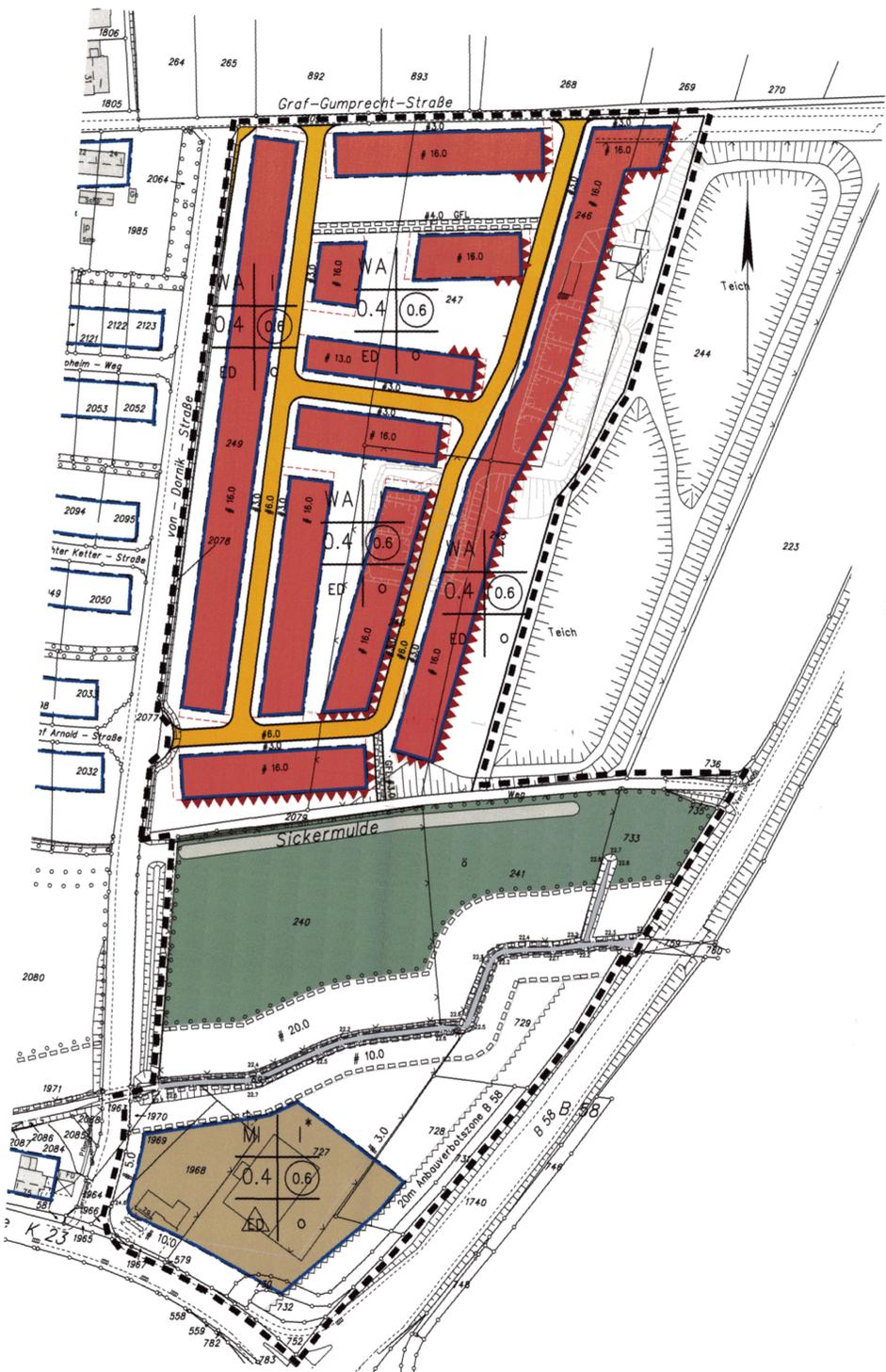


Rechtskr. ab  
13.6.03

B-Plan Nr. 57  
- von Dornik Str.



**Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB
<p><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p><b>MI</b> Mischgebiete (§ 8 BauNVO)</p>	<p>I = Zahl der Vollgeschosse</p> <p>* = rechnerisches zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig.</p> <p>0.4 = Grundflächenzahl</p> <p>0.6 = Geschosflächenzahl</p>	<p>Baugrenze</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</p>

<b>Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB	<b>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.</b> § 9 (1) Nr. 24 BauGB
<p>8 öffentlich</p>	<p>Strassenverkehrsfläche</p> <p>Strassenbegrenzungslinie</p>	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.</p>

<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>Sonstige Darstellungen</b>	<b>Hinweise</b>
<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Nutzungsartgrenze</p> <p>St/Go Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)</p> <p>Mit einem Geh- u. Fahr- u. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</p>	<p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Elektrizitätsleitung</p> <p>Vorhandene Bebauung</p>	<p>Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LNEG zu erfragen.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet künftigen bergbaulichen Erwartungen unterliegt. Die Bauherren sind geodätischer Aufmaß- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG 44500 Herne, Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Bei der Herstellung der Versorgungsanlagen für Niederspannungssysteme muß ein Mindestabstand zum höchsten Grundwasser von 1,0 m berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Wegeweise auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.</p> <p>Der Abstand von Versorgungsanlagen zu unterkellerten Gebäuden sollte mind. 5m betragen.</p> <p>Die Anfertigung von Baumproben sind im Baugenehmigungsverfahren die Befunde des Kompmittlerdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 120mm Durchmesser) im Schichtbohrverfahren zu erstellen. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen zu erfolgen. Magnetischen Sonden zur Erkennung von Eisen- oder Stahlteilen sind mit Vorlauf durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Düselrohr zu beschuldigen. Sollten die G. Arbeiten durchgeführt zu stellen.</p> <p>Es wird empfohlen, eine max. Erdgeschosshöhe von 0,60 m - gemessen ab fertiger Straßenebene - nicht zu überschreiten.</p> <p>In der näheren Umgebung und im Abstand der als Altlastenverdächtige 1 - 19 im Altlastenkataster ist die Entnahme und Nutzung des Grundwassers mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Weizel abzustimmen.</p> <p>NW wird hingewiesen, dass die Kreiswasserbehörde der Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder Kreisarchivamt für Bodendenkmalforschung, Außenstelle Kanton-Bozdenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.</p> <p>Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist verkehrsfähiges Material zu verwenden.</p> <p>Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Baubereich befindlichen Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden.</p> <p>Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.</p>

**Textliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 57 - von - Dornik - Straße -

1. § 4 BauNVO  
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Doppelhäuser sind nach Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzupassen.

2. § 9 (1) BauGB  
Doppelhäuser sind nach Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzupassen.

3. § 23 BauNVO  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ein Stellplatz 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) Ligustrum vulgare (Liguster)  
Cornus alba (Horttriegel) Cornus sanguinea (Weißdorn) Prunus avium (Vogelkirsche)  
Cornus mas (Kornelkirsche) Corylus avellana (Haselnuß) Quercus robur (Eiche)  
Rosa canina (Hundsrose) Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ribes alpinum (Johanniskraut)  
Sambucus nigra Sorbus aucuparia (Eberesche)

Auf den privaten Grundstücken sind auf den nicht überbaubaren Flächen mindestens 1 Laub- oder Obstbaum einzupflanzen (1m<sup>2</sup> verpflanzt). Die Hochstamm je Baugrundstück zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist ein Stammumfang von mind. 14cm Die notwendigen Mindestgrenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.

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 Regenwasserabfuhrung soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend dem allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV-Arbeitsblatt A 138) erfolgen.

5.2 Der Einsatz von Sickerschichten ist unzulässig.

5.3 Die Beseitigung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen soll in diese sind ebenfalls nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik natürlich zu gestalten.

6. § 9 (1) Nr. 10 BauGB  
Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 58 ist zu beachten. Diese ist in einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie Nebenanlagen freizuhalten. Neue Zufahrten, Zugänge, von baulichen Anlagen und Werbeanlagen Eine dauerhafte und lückenlose Einriedung zur B 58 ist erforderlich.

Private Zufahrten zur "von-Dornik-Straße" sind unzulässig.

7. § 20 (3) BauNVO  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

8. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO  
In den WA-Gebieten sind die Wohnhäuser mit Schallschutzfenstern der Klasse II zu versehen. An den mit einem Kinderzimmer schalldämmte Zwischengeschosse sind an zum Schlofen bestimmten Räumen (Schlaf- den Ruhebereich mit einem Innengeräuschpegel nicht über 30 dB(A) sicherstellen.

9. Einzelhandel  
Im Plangebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutenden Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt.

10. § 65 (1) Nr. 13 BauO NW  
Einflriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig. Entlang der "von-Dornik-Straße" sind Einflriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig, die mit Hecken einzuräumen sind.

**Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren**

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

Moers, den 06.06.2003  
Dipl.-Ing. G. Müller  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Alpen, den 06.06.2003  
Gemeinde Alpen  
- BAUAMT -  
Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2001 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 01.06.2001 örtlich bekanntgemacht.

Alpen, den 01.06.2001  
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.04.2003 bis 26.05.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Alpen, den 26.05.2003  
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2003 als Sitzung beschlossen.

Alpen, den 03.06.2003  
(Bürgermeister)

Mit der örtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 13.06.2003 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 3 - 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Alpen, den 13.06.2003  
(Bürgermeister)

**Bebauungsplan Nr. 57**  
- Von - Dornik - Straße -

Gemarkung Alpen Flur 3

Zu diesem Plan gehören:	1 Begründung	1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsbewertung
Entwurf	Maßstab 1 : 1000	Ausfertigung
Gez. Verm.Büro Müller+Brüggenmann	Zeichn.-Nr.	