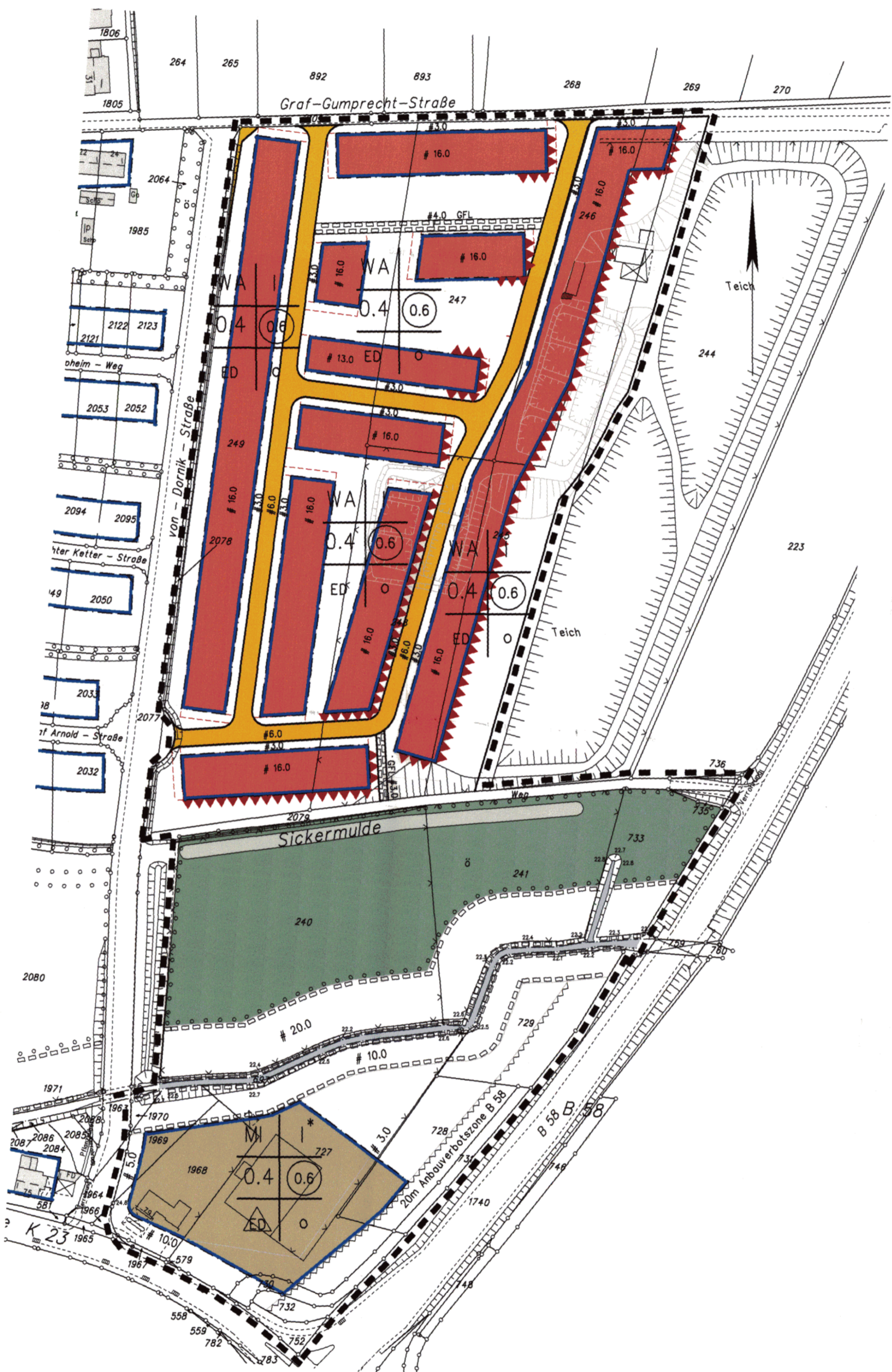


Rechtskr. ab
13.6.03

B-Plan Nr. 57
- von Dornik - Straße



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

<p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>MI Mischgebiete (§ 8 BauNVO)</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB</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>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>— Baugrenze</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>△ ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</p>
---	---	--

<p>Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>8 öffentlich</p>	<p>Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</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. § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p> <p>▲▲▲▲▲</p>
--	--	--

<p>Sonstige Festsetzungen</p> <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>Sonstige Darstellungen</p> <p>--- Flurstücksgrenze</p> <p>--- Flurgrenze</p> <p>--- Gemarkungsgrenze</p> <p>--- Elektrizitätsleitung</p> <p>--- Vorhandene Bebauung</p>	<p>Planungen und Nutzungsregelungen § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>--- Anbauverbotszone B-58</p>
--	---	--

<p>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 57 - von Dornik - Straße -</p> <p>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.</p> <p>2. § 9 (1) BauGB Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ein Stellplatz bei Mehrfamilienhäusern müssen einzeln befahrbar sein.</p> <p>3. § 23 BauNVO Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sind folgende Gehölze vorgesehen:</p> <p>Acer campestre (Feldahorn) Crataegus monogyna (Weißdorn) Ligustrum vulgare (Liguster)</p> <p>Cornus alba (Horttriegel) Cornus sanguinea (Weißdorn) Prunus avium (Vogelkirsche)</p> <p>Cornus mas (Kornelkirsche) Carya ovata (Haselnuß) Quercus robur (Eiche)</p> <p>Rosa canina (Hundsrose) Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ribes alpinum (Johanniskraut)</p> <p>Sambucus nigra Sorbus aucuparia (Eberesche)</p> <p>Auf den privaten Grundstücken sind auf den nicht überbaubaren Flächen mindestens 1 Laub- oder Obstbaum einzupflanzen (1 m² verpflanzt).</p> <p>Die notwendigen Mindestgrenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.</p> <p>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 Regenwasserabfuhr soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend dem allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV-Arbeitsblatt A 138) erfolgen.</p> <p>5.2 Der Einsatz von Sickerschichten ist unzulässig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Private Zufahrten zur "von Dornik-Straße" sind unzulässig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>9. Einzelhandel Im Plangebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutenden Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmeweise der produzierende Anteile der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt.</p> <p>10. § 65 (1) Nr. 13 BauO NW Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig. Entlang der "von Dornik-Straße" sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig, die mit Hecken einzurüden sind.</p>	<p>Hinweise</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 gehalten, im Zuge der Planung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) eine Probearbeitung (70 - max. 120mm Durchmesser) im Schichtbohrverfahren zu erstellen. Danach hat eine Überprüfung dieser Probearbeitungen mit ferro-magnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorwarnung durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Düselbereich der kompaktimetergesteuerten Bohrer im Düselbereich zu beschleunigen. Sollten die G. Arbeiten durchgeführt zu werden, ist dem Kompaktimeterdienst ein Bericht zur Verfügung zu stellen.</p> <p>- Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser muß ein Mindestabstand zum höchsten Grundwasser von 1,0 m berücksichtigt werden.</p> <p>- Eine Wegweische auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.</p> <p>- Der Abstand von Versickerungsanlagen zu unterkellerten Gebäuden sollte mind. 5m betragen.</p> <p>- Vor Ansetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Befehle des Kompaktimeterdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probearbeitungen (70 - max. 120mm Durchmesser) im Schichtbohrverfahren zu erstellen. Danach hat eine Überprüfung dieser Probearbeitungen mit ferro-magnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorwarnung durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Düselbereich der kompaktimetergesteuerten Bohrer im Düselbereich zu beschleunigen. Sollten die G. Arbeiten durchgeführt zu werden, ist dem Kompaktimeterdienst ein Bericht zur Verfügung 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 Weesl abzustimmen.</p> <p>- Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz und der Landesdenkmalschutzverordnung sind zu achten.</p> <p>- NW wird hingewiesen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder Kreisarchiv für die Entnahme und Nutzung des Grundwassers mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Weesl abzustimmen.</p> <p>- Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist verankerungsfähiges Material zu verwenden.</p> <p>- Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich Telekommunikationsleitungen (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>
--	--

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 + Brüggemann	Zeichn.-Nr.	