



Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Ⓢ = Zahl der Vollgeschosse (zwingend) 0.5 = Grundflächenzahl	Baugrenze o Offene Bauweise Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11	Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie	= öffentlich = nicht überbaubare Vorgartenfläche = anzupflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen	Sonstige Darstellungen	Hinweise
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Umgrenzung von Flächen für Garagen u. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	Flurstücksgrenze Flurgrenze Gemarkungsgrenze Vorhandene Bebauung	- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Auf den örtlichen hohen Grundwasserstand im Plangebiet wird hingewiesen. - Eine Wagenwäsche auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig. - Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kampfmittelräumdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schneckerbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetalleitern zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit fernomagne- tischen Sonden. 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 zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. - Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschosßbodenhöhe von 0,60 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten. - Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Beim Auf- treten archaischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Kartau, Auguststr. 3, 46509 Kartau, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fund- stelle sind zunächst unverändert zu erhalten. - Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplangebiet 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. - Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, so eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtdienststelle durchzuführen, damit z.B. geprüft werden kann, ob eine Kennzeich- nung als Luftfahrthindernis erforderlich ist. - Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD“. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen das bei größeren Gemeindebedarfsprojekten ausnahmsweise die Erdbebenklasse I zugrunde zulegen ist.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 - Haagstraße - gemäß § 9 BauGB

1. § 4 BauNVO
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Behälterbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

3. § 14 BauNVO
In den festgesetzten Vorgartenflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

4. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen u. Stellplätze unzulässig. Ausgenommen sind die gesondert festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB.

5. § 9 (1) Nr. 25a und b. BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist an den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten die Bepflanzung mit einem Baum vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm der Art *Acer platanoides*, *Cleveland* (Spitz-Ahorn) zu verwenden. Der nicht überbaubare Flächenanteil innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gärtnerisch anzulegen. Neben Rasen- und Wiesenflächen sind Strauch- und Baumpflanzungen zulässig. Innerhalb der westlich liegenden öffentlichen Grünflächen sowie der öffentlichen Grünfläche am Wendehammer (ausgenommen der Unterhaltungstreifen der LINEG) ist eine Bepflanzung mit folgenden Arten (2x verpflanzte Sträucher) vorzunehmen:

Euonymus fortunei 'Dart's Blanket' Kriechspindel
Hedera helix Efeu
Rosa 'Sommerwind' Bodendecker-Rose
Rosa rugosa Apfelrose
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' Niedrige Purpurbeere

Der Unterhaltungstreifen der LINEG entlang der Alpschen Ley gemäß zeichnerischer Festsetzung des Bebauungsplanes ist nach Anlage mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2) anzuzäunen. Der angelegte Landschaftsrasen ist dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege ist eine ein- oder zweijährliche Mahd im Herbst vorzunehmen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

6. § 9 Abs. (1) Nr. 15/Nr. 16 i.V.m. § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB
Das auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ anfallende Niederschlagswasser, das Niederschlagswasser der Zugänge und Zufahrten sowie der Dachflächen der privaten Grundstücke ist über einen, innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße anzulegenden, versickerungsfähigen Graben in die Alpsche Ley einzuleiten. Der Graben ist unbefestigt auszubilden. Sohle und Böschungen des Grabens sind nach Anlage mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2) anzuzäunen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege ist eine ein- oder zweijährliche Mahd im Herbst vorzunehmen. Aufkommende Gehölze sind ggf. zu entfernen.

7. § 65 (1) Nr. 13 BauO NW
Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I Nr. 31 vom 30.06.2004, S. 1359)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1999 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) In der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2003 (GV. NRW. S. 434)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom 31.05.06 Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Moers, den 03.04.07 ObVI Müller	Entwurfsbearbeitung ObVI Gerhard Müller Moers, den 03.04.07 ObVI Müller
Moers, den 03.04.07 ObVI Müller	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Moers, den 03.04.07 ObVI Müller
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 20.7.04 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 1.9.06 ortsüblich bekanntgemacht. Alpen, den 01.09.06 (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.02.07 bis 26.03.07 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Alpen, den 26.03.07 (Bürgermeister)
Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 19.04.07 als Satzung beschlossen. Alpen, den 19.04.07 (Bürgermeister)	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 27.04.07 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 3 - 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten Alpen, den 27.04.07 (Bürgermeister)



Gemeinde Alpen

Bebauungsplan Nr. 62 - Haagstraße -

Gemarkung **Alpen** Flur **4**

Zu diesem Plan gehören:	
1 Begründung	1 Umweltschicht
1 Entwässerungstechnische Stellungnahme	1 Bodengutachten

Entwurf	Maßstab 1 : 500 1. Ausfertigung
Gez. Verm.Büro Müller	Zeichn.-Nr.	