



### Planzeichenlegende

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**0,5** Grundflächenzahl

**(0,8)** Geschossflächenzahl

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

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Ein- und Ausfahrt**

**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

**Zweckbestimmung: Elektrizität**

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

**privater Spielplatz**

**Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen**

**Sonstige Planzeichen**

**Zweckbestimmung: Carport (Car), Abstellraum (Abst), Stellplatz (St)**

**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**Nachrichtliche Übernahme** (nicht Bestandteil der Festsetzung)

**Gebäude mit Hausnummer** 227 **Flurstück mit Flurstücksnummer**

### Textliche Festsetzungen

**1. § 4 BauNVO**  
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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**  
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen / Balkone / überdachte Terrassen und eines Wintergartens bis max. 3 m zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

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.

**3.1**  
Für Bauvorhaben des „sozialen Wohnungsbaus“ gilt abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen:

- Für die Nutzungsart Mehrfamilienhäuser wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf 0,9 je Wohneinheit festgesetzt.
- Für alle anderen Nutzungsarten, die nicht dem Nutzungszweck „sozialer Wohnungsbau“ entsprechen, gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen in der jeweils geltenden Fassung.

**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 (Stieleiche)	Ribes alpinum (Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	

Auf den privaten Grundstücken ist auf den nicht überbaubaren Flächen mindestens 1 Laub- oder Obstbaum als Hochstamm je Grundstück zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist ein Stammumfang von mindestens 14 cm einzuhalten (3mal verpflanzt).

**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.

**6. § 64 (1) Nr. 20 BauO NW**  
Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 64 (1) Nr. 20 BauO NW (in der Fassung vom 15.12.2016) zulässig.

**7. Immissionsschutz**  
Das erforderliche bauliche Schalldämmmaß nach Tabelle 8 der DIN 4109 soll um jeweils 1 dB(A) erhöht werden.

In den Bereichen, in denen zu Nachtzeiten höhere Außenpegel als 45 dB(A) vorliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen.

### Hinweise

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- 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.
- Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfundungen. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen empfohlen.
- Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kampfmittelräumdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nicht-metallrohren 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, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

- Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,60 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.
- Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätze ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- 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.
- Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden. Baumstandorte entlang der Versorgungsleitungen sind mit der jeweiligen Betreiberin abzustimmen.
- Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Es wird empfohlen, den Baugrund auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.
- Der Planbereich liegt im Verbandsgebiet des Deichverbands Duisburg-Xanten.
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen. Die Brutzeit der festgestellten Arten beginnt in dieser Region Mitte März und endet Ende August.
- Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Vögeln oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Rodung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Falls eine Baumfällung bereits im August/September erfolgen soll, ist zuvor zu kontrollieren, ob sich besetzte Ringeltaubennester in den Bäumen befinden. Falls dies zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen.
- Zum Schutz von Insekten sollte zum einen die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert werden und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zwischen 570 bis 630 nm. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.
- Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden an den frei anfliegenden Gebäudeseiten (v.a. Südseite) künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen in regensicherer Lage angebracht werden. Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen angebracht werden.
- Auf mögliche Emissionen der nördlich verlaufenden Bahnanlage wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und Grundrissgestaltungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**  
Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)  
Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**  
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. 496)

**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)

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**  
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)  
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)  
Zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**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)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926)  
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

**Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**  
Vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716)  
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488)

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

Wassenberg, den 22.12.2017

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung  
Gemeinde Alpen  
- Fachbereich 3 -  
Der Bürgermeister

Alpen, den 22.12.2017

(Fachbereichsleiter)

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Alpen, den 22.12.2017

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.08.2017 bis 05.09.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Alpen, den 22.12.2017

(Bürgermeister)

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2017 als Satzung beschlossen.

Alpen, den 22.12.2017

(Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.12.2017 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Alpen, den 22.12.2017

(Bürgermeister)

**Gemeinde Alpen**

**Bebauungsplan Nr. 73 "Alpen-Ost" 2. Änderung**

Gemarkung: Alpen Flur: 3  
Maßstab 1:500  
1. Ausfertigung