

### Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

GH = 40,5 m NHN Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

TG Tiefgarage

Sonstige Darstellungen / Bestand

Gebäude

339 Flurstücksgrenze / Nr.

topographische Linie

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG

### Textliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
 In dem Mischgebiet sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:  
 • Gartenbaubetriebe  
 • Tankstellen  
 • Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

**1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)  
 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)  
 Die GRZ wird abweichend der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf 1,0 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 S. 2 BauNVO können Überschreitungen der GRZ in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.  
 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)  
 Die GFZ wird entgegengesetzt der festgesetzten Obergrenzen des § 17 BauNVO auf 2,4 festgesetzt. Die Obergrenzen können gemäß § 17 Abs. 2 S. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.  
 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
 Alle Gebäudehöhen sind auf die angrenzende Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Höhe in NHN), gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, zu beziehen.  
 Im Mischgebiet wird als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von maximal 40,5 m über NHN festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Ein Überschreiten der Baugrenze von Vordächern, Treppen, Rampen und sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.  
 Ein Überschreiten der von der jeweiligen Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Verkehrsflächen aus betrachtet rückwärtigen Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen, Balkone sowie Wintergärten ist bis maximal 4 m zulässig. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen bzw. planungsrechtlichen Bestimmungen unberührt.

**1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 An der Ecke Ulrichstraße / Lindenallee ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten anzupflanzen.

Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Capinus betulus
Echter Tordorn	Crataegus laevigata „Pau's Scarlet“
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Gefüllblühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“

**1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)  
 Bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.

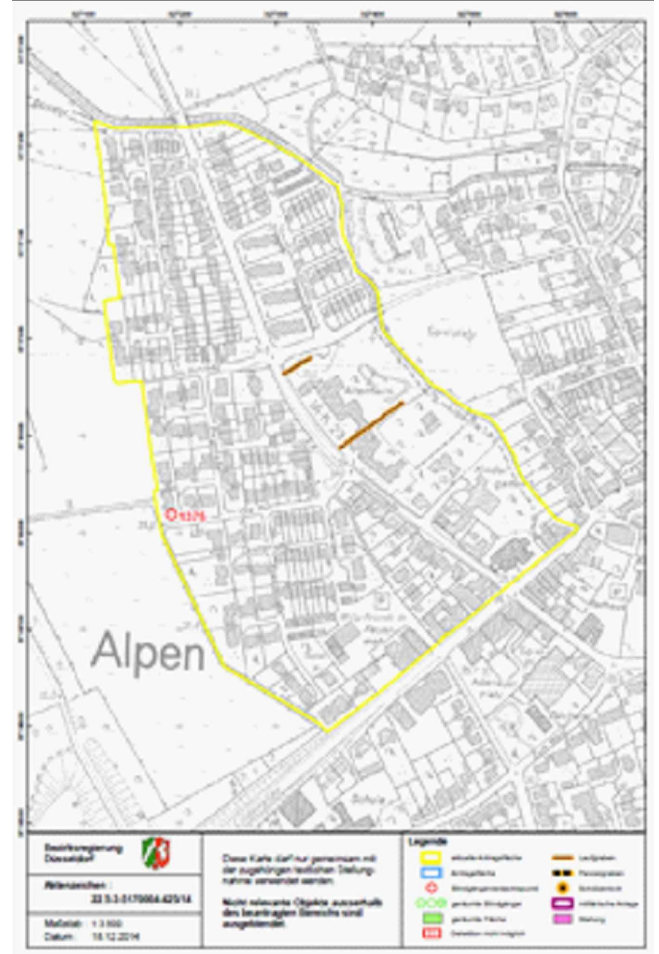
**1.6 CEF-Maßnahmen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Artenschutzmaßnahme Zwergfledermaus  
 Zur Vermeidung von Qualitätsverlusten der Zwergfledermaus sollen Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen angebracht werden. Als Ausgleich sind insgesamt 5 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren bzw. Ersatzquartiere zu schaffen. Alternativ zu den Kästen können auch Quartiersteine genutzt werden, welche sich in die Fassade von Gebäuden integrieren lassen.  
 Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahme dauerhaft wirksam ist, d.h. die Kästen müssen nötigenfalls gewartet, repariert oder ersetzt werden.  
Artenschutzmaßnahme Haussperling  
 Für den Haussperling sind als Ersatz für die verlorengehende Ruhestätte (Thujahecke) entsprechende Nistkästen an Gebäuden im räumlichen Umfeld anzubringen. Der Bedarf beläuft sich auf insgesamt 9 Nistmöglichkeiten (z.B. 9 Einzelkästen oder 3 Koloniekästen oder andere entsprechende Aufschlüsselung). Die Ersatzmaßnahme muss vor der Rodung der Thujahecke umgesetzt werden.

**1.7 Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen**  
 Zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm müssen nachstehend genannte Maßnahmen eingehalten werden. Die Maßnahmen müssen im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung als Auflage umgesetzt werden.  
 Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr begrenzt.  
 Die Anlieferung darf ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00 erfolgen.  
 Es dürfen maximal 25 Stellplätze auf dem Parkplatz des Drogeriemarktes errichtet werden.  
 Es sind maximal drei Klimaaußeneinheiten mit einem maximalen Schallemissionspegel von je 69 dB(A) zulässig.

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.V.v. 28.03.2020  
 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
 Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 4216)  
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungs- (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2019 (GV. NRW. S. 741)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.V.v. 13.03.2020  
 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)  
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)  
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserwirtschaftlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 599) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341)  
 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

### Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Alpen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Stellplätze**  
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen vom 02.10.2019 bei Verkaufsstätten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 1 Fahrradstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
 Mehrfamilienhäuser: 1 Stellplatz für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>, sonst 1,5 Stellplätze je Wohnung sowie 0,5 Fahrradstellplatz je Wohnung nachzuweisen.
- Grundwasserstand**  
 Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederreinschen Entwasserungs-Genossenschaft (LINEG) zu erfragen.
- Kampfmittel**  
 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgräben). Die Lage wird in der untenstehenden Karte dargestellt. Es wird eine Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.  
 Zur Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Erforderlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe ist zu beachten.



- Erdbeben**  
 Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen - wie das gesamte Gemeindegebiet Alpen - in der Erdbebenzone 0, der Untergrundklasse T.
- Bodendenkmalschutz**  
 Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetz NRW 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.
- Baugrund**  
 Es wird empfohlen, den Baugrund auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.
- Artenschutz**  
Baufeldfreimachung  
 Zum Schutz des Hausperlings sind Rodungsarbeiten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit in den Monaten Oktober bis Ende Februar durchzuführen.  
Ökologische Baubegleitung  
 Abbrucharbeiten an der südwestlichen Giebelwand des Gebäudes Lindenallee 4 sowie am gesamten Gebäudekomplex Lindenallee 2 sind unter Ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die Baubegleitung beinhaltet hierbei insbesondere Ausflugs- bzw. Schwärmkontrollen sowie Sichtkontrollen möglichst unmittelbar vor Abbruch.  
Quartiersumsetzung  
 Sollten Fledermäuse im Quartier festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Sofern möglich (und artenschutzrechtlich vertretbar), sind Einzeltiere zu bergen und in ein geeignetes Ersatzquartier umzusetzen.
- Versorgungsleitungen**  
 Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden. Baumstämme entlang der Versorgungsleitungen sind mit der jeweiligen Betreiberin abzustimmen.
- Brandschutz und öffentliche Sicherheit**  
 Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Bergbau**  
 Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verlierten Bergwerksfeld „Bislicher Insel 1“ im Eigentum der K + S Mineralis und Agriculture GmbH, Bertha-von-Sulthner-Straße 7 in 34131 Kassel.

### Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Stand der Planunterlagen .....  
 (Vermesser .....)

Entwurfsbearbeitung  
**VDH** VOH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
 Mainfischer Straße 6, 41812 Erkathaus  
 Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com

(Fachbereich 3)

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 08.09.2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
 Mit Beschluss des Rates am \_\_\_\_\_ wurde der Planbereich erweitert. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
 Alpen, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Bürgermeister)

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
 Alpen, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) (Bürgermeister)

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

(Bürgermeister) (Bürgermeister)

# Bebauungsplan Nr.1 09. Änderung " Ulrichstraße - Huf "

Gemarkung Alpen

Flur 1

Zu diesem Plan gehören:

Entwurf 12.01.2021	Maßstab 1 : 250	_____ Ausfertigung
Gez. Stoyanova	Zeichn.-Nr. PM-20-037-B-3	