

Gemeinde Alpen · Der Bürgermeister · Postfach 11 40 · 46515 Alpen

Rathaus Rathausstr. 5, 46519 Alpen
Internet www.alpen.de

Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt
Auskunft erteilt Herr Schlicht
E-Mail volker.schlicht@alpen.de
Telefon 02802 912-630
Telefax 02802 912-912
Zimmer 304
Aktenzeichen FB3/B73-2/Sc.

Datum 06.07.2017

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ mit der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Alpen hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen im Zuge einer 6. Berichtigung angepasst.

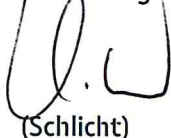
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ mit der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt daher mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie der verfügbaren umweltbezogenen Informationen habe ich dieser Benachrichtigung beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht bis zum 22.08.2017 abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Im Auftrag:



(Schlicht)

Anlage

SPRECHZEITEN

Montags bis freitags

8.00 bis 12.00 Uhr

Dienstags

14.00 bis 18.00 Uhr

Donnerstags

14.00 bis 17.00 Uhr

Sowie Termine nach Vereinbarung

BANKKONTEN DER FINANZBUCHHALTUNG XANTEN-ALPEN-SONSBECK

Sparkasse am Niederrhein

IBAN: DE48 3545 0000 1102 0001 04

Volksbank Niederrhein eG Alpen

IBAN: DE07 3546 1106 0100 5860 10

Gläubiger ID DE160100000048084

BIC: WELADED10MR

BIC: GENODED1NRH



1. Stadt Wesel, Klever Tor Platz 1, 46483 Wesel
2. Stadt Rheinberg, Kirchplatz 10, 47495 Rheinberg
3. Gemeinde Sonsbeck, Herrenstraße 2, 47665 Sonsbeck
4. Gemeinde Issum, Herrlichkeit 7, 47661 Issum
5. Stadt Kamp-Lintfort, Am Rathaus 2, 47475 Kamp-Lintfort
6. Stadt Xanten, Karthaus 2, 46509 Xanten
7. Bischöfliches Generalvikariat, Domplatz 27, 48143 Münster
8. Kath. Kirchengemeinde St. Ulrich, Ulrichstraße 14, 46519 Alpen (fusioniert mit St. Nikolaus Veen, St. Vinzenz Bönninghardt und St. Walburgis Menzelen)
9. ----
10. ----
11. ----
12. Evang. Kirchengemeinde, An der Vorburg 2, 46519 Alpen
13. Evang. Kirchengemeinde, Bönninghardter Straße 98, 46519 Alpen
14. Evang. Landeskirchenamt, Hans-Böckler-Straße 7, 40476 Düsseldorf
15. Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Nordrhein, Postfach 32 06 31, 40421 Düsseldorf
16. Neuapostolische Kirche, Westfalendamm 88/Kullrichstraße 1, 44141 Dortmund
17. Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel
 - a) als untere Bauaufsichtsbehörde
 - b) als Jugendamt
 - c) als Gesundheitsamt
 - d) als Straßenverkehrsamt
 - e) als untere Wasserbehörde
 - f) als Straßenbaubehörde
 - g) als Kreispolizeibehörde
18. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Niederrhein, Moltkestr. 8, 46483 Wesel
19. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Kleve, Wesel, Elsenpaß 5, 47533 Kleve
20. Regionalverband Ruhr, Kronprinzenstraße 35, 45128 Essen
21. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 / Dezernat 65, Göbenstr. 25, 44135 Dortmund
22. Ruhrkohle Bergbau AG - Abteilung T 4.1 T - , Postfach 10 18 09, 44621 Herne
23. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Bauleitplanung –, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf **3 Exemplare**
24. Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen mbH & Co. KG, Graeser Brook 9, 48683 Ahaus
25. Bezirksregierung, Kampfmittelräumdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf **nicht FNP**
26. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Ravensberger Str. 117 33607 Bielefeld
27. Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und Vertragswesen, Kennedy-Ufer 2, 50679 Köln
28. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Außenstelle Wesel, Augustastr. 12, 46483 Wesel
29. LVR-Amt für Denkmalpflege, Abtei Brauweiler, Postfach 21 40, 50250 Pulheim
30. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
31. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Liegenschaftsmanagement, Deutz-Mülheimer Str. 22-24, 50679 Köln
32. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West PTI 13, Saarstr. 12 – 14, 47058 Duisburg
33. Wehrbereichsverwaltung III, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf

**Der Kreis Wesel erhält
5 Ausfertigungen.**

34. Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort
35. KWW GmbH – Kommunales Wasserwerk, Kamper Straße 5 – 7, 47495 Rheinberg
36. NIAG, Homberger Straße 113, 47441 Moers
37. Topografische Informationserhebung, Malte Reinsch, Abteilung 7, Geobasis.NRW, Muffendorfer Straße 19 - 21, 53177 Bonn
38. innogy Netze Deutschland GmbH, im Hause Westnetz GmbH, Netzplanung, Reeser Landstr. 41, 46483 Wesel
39. RAG Aktiengesellschaft in Essen, Im Welterbe 1-8, 45141 Essen
40. esco european salt company GmbH & Co. KG, Salzwerk Borth, Karlstr. 80, 47495 Rheinberg sowie Cavity GmbH & Co. KG, Xantener Str. 237, 47495 Rheinberg
41. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 33 „Ländliche Entwicklung/Bodenordnung“, Croonsallee 36-40, 41061 Mönchengladbach
42. Arbeitsamt, Reeser Landstraße 61, 46483 Wesel
43. GELSENWASSER AG, Willy-Brandt-Platz 26, 45891 Gelsenkirchen
44. GELSENWASSER Energienetze GmbH, In der Beckuhl 4, 46459 Hünxe
45. Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund
46. Geologischer Dienst NRW, Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld
47. —
48. Finanzamt Moers -Bewertungsstelle- ALS, Unterwallstraße 1, 47441 Moers
49. Unitymedia NRW GmbH, Pf. 10 20 28, 34020 Kassel
50. Wasser- und Bodenverband Veen, z. Hd. Johannes Paaßen, Dickstr. 38, 46519 Alpen
51. ish NRW GmbH, Regionalbüro West, Kreuzweg 60, 47809 Krefeld
52. ish GmbH & Co. KG, Widdersdorfer Str. 399 - 403, 50933 Köln
53. Deichverband Poll, z. Hd. Herrn Schwenke, Wallstr. 3, 46519 Alpen
54. Deichverband Xanten-Kleve -Kalflack Schöpfwerk-, Oraniendeich 440, 47533 Kleve
55. Wasser- und Bodenverband Issumer Fleuth, Nordring 91, 47661 Issum
56. Handwerkskammer, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
57. Industrie- und Handelskammer, Mercatorstraße 22 - 24, 47051 Duisburg
58. Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg, Wesel, Kleve -Zweigstelle Wesel-, Großer Markt 7, 46483 Wesel
59. Kreishandwerkerschaft, Postfach 100457, 46464 Wesel
60. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Postfach 50 17 40, 50977 Köln
61. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, Postbus 490, NL 3190 AK Hoogvliet
62. Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände NW, z.H. Herrn Christian Chwallek, Am Feldrain 1a, 46519 Alpen
63. Naturschutzbund Deutschland – Kreisgruppe Wesel e.V. – Freybergweg 9, 46483 Wesel
64. Freiwillige Feuerwehr Alpen, Herrn GBI Michael Hartjes, Am Sportplatz 18, 46519 Alpen
65. -----
66. BBM, Fachbereich 01, 02 - im Hause -
67. Umlauf Fachbereich 03

FB3/Sc.

Bekanntmachung

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ mit der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alpen

hier: Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in
Verbindung mit § 13a BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Alpen hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen im Zuge einer 6. Berichtigung angepasst. Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Weiterhin wird bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ mit der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegt.

Anlass der Planung ist, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ im Bereich der örtlich bestehenden Asylunterkünfte Fürst-Bentheim-Str. 43 und 43a eine großzügig bemessene Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wurde. Diese ist in dieser Größenordnung inzwischen nicht mehr erforderlich und wird daher künftig für eine Wohnnutzung vorbereitet. Hier könnten dann auch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus realisiert werden. Dabei wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ebenfalls erhöht und eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ mit der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem beigegeführten Übersichtsplan. Er liegt mit der Begründung in der Zeit vom

21.07.2017 bis 22.08.2017 einschließlich

im Rathaus der Gemeinde Alpen, Rathausstr. 5, Zimmer 305, während der Öffnungszeiten

montags bis freitags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie zusätzlich dienstags	von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
donnerstags	von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

öffentlich aus.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- eine Bewertung der landschaftsökologischen Belange und der Umweltrelevanz. Diese kommt zu dem Fazit, dass der Planbereich aufgrund seiner teilweise vorhandenen Bebauung sowie der angrenzenden Nutzungen weder für planungsrelevante Tierarten noch hinsichtlich seiner ökologischen Funktion eine große Bedeutung für den Naturhaushalt hat,

- eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, die in ihrer Gesamtbewertung feststellt, dass in Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung der Planung keine planungsrelevanten Arten verletzt oder getötet werden bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen könnten,

- eine schalltechnische Beurteilung zur örtlichen Realisierung einer zweigeschossigen Bauweise.

Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern wird damit die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

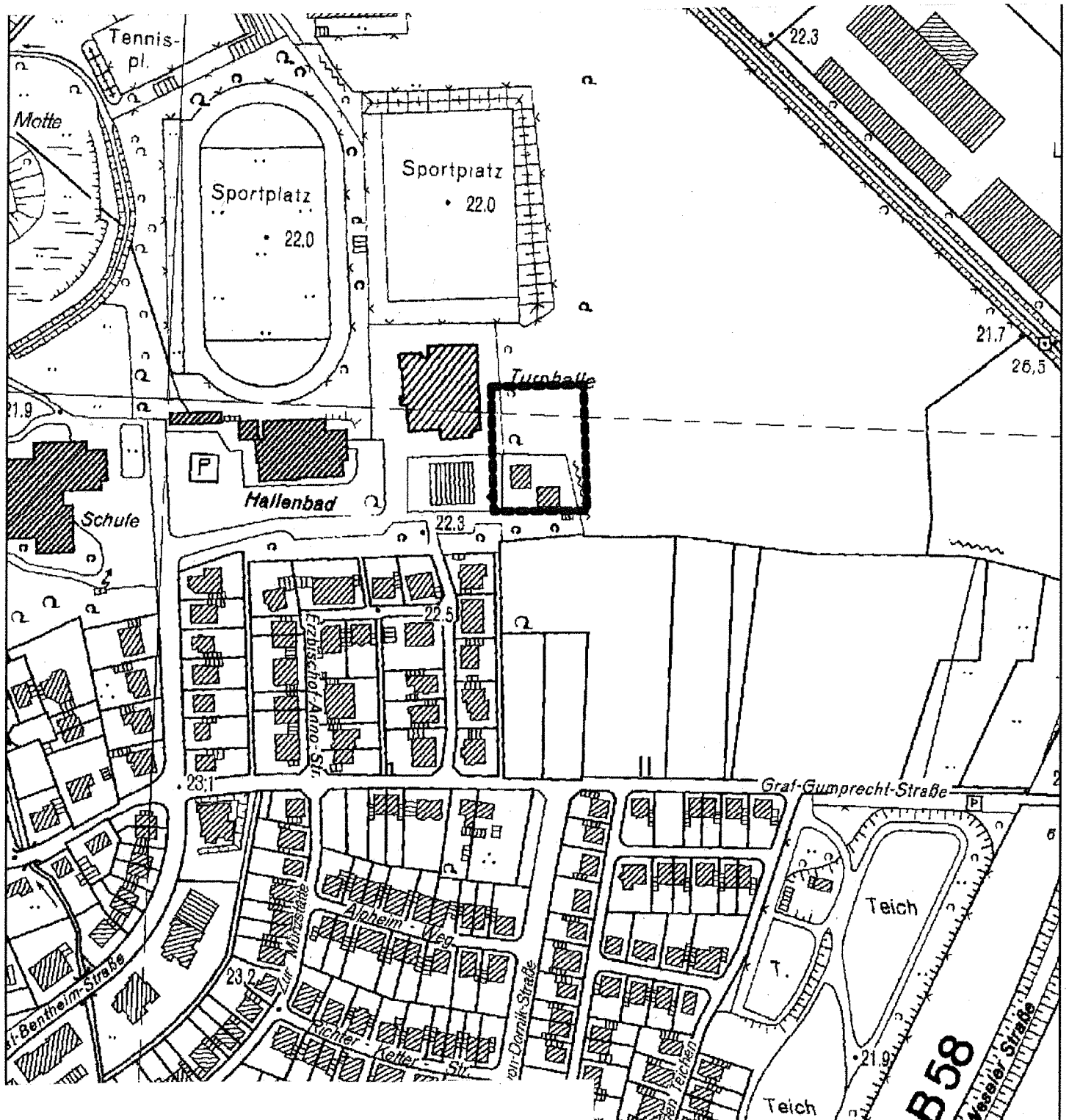
Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

46519 Alpen, 28.06.2017

Gemeinde Alpen
Der Bürgermeister

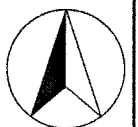
(Ahls)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Alpen-Ost“ und 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alpen



--- Planbereichsgrenze

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, unmaßstäblich



GEMEINDE ALPEN
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 - Bauen, Planen und Umwelt -

Bebauungsplan Nr. 73
„Alpen-Ost“
2. Änderung

Entwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

März 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	3
5	Ziele des Bebauungsplans	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.4	Grünflächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
6.5	Flächen für Leitungsrecht	6
6.6	Stellplätze auf den Baugrundstücken.....	6
7	Erschließung	6
8	Ver- und Entsorgung.....	7
9	Belange von Natur und Landschaft	7
10	Artenschutz	8
11	Immissionsschutz	8
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	9
13	Altlasten und Altablagerungen	9
14	Bodenordnende Maßnahmen	9
15	Kosten.....	9

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Alpen plant, für den Bereich eines Grundstückes an der von-Dornik-Straße ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Alpen-Ost“ durchzuführen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 aus dem Jahr 2013 ist der südliche Teil des hier betroffenen Änderungsbereichs als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ festgesetzt. Das in der ursprünglichen Konzeption für die Wärmeversorgung der umliegenden Wohnbauflächen vorgesehene Heizkraftwerk wird an der vorliegenden Stelle nicht mehr benötigt. Deshalb ist beabsichtigt, auch diese Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorzubereiten.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung wird der Bereich für das ehemals vorgesehene Blockheizkraftwerk als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und eine weitere überbaubare Grundstücksfläche senkrecht zur von-Dornik-Straße angeordnet. Dies ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ergänzung und damit eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Alpen-Ost“ dar. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Alpen-Ost“ im Bereich des Grundstücks Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 2596. Der Änderungsbereich ist rund 2.800 m² groß.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

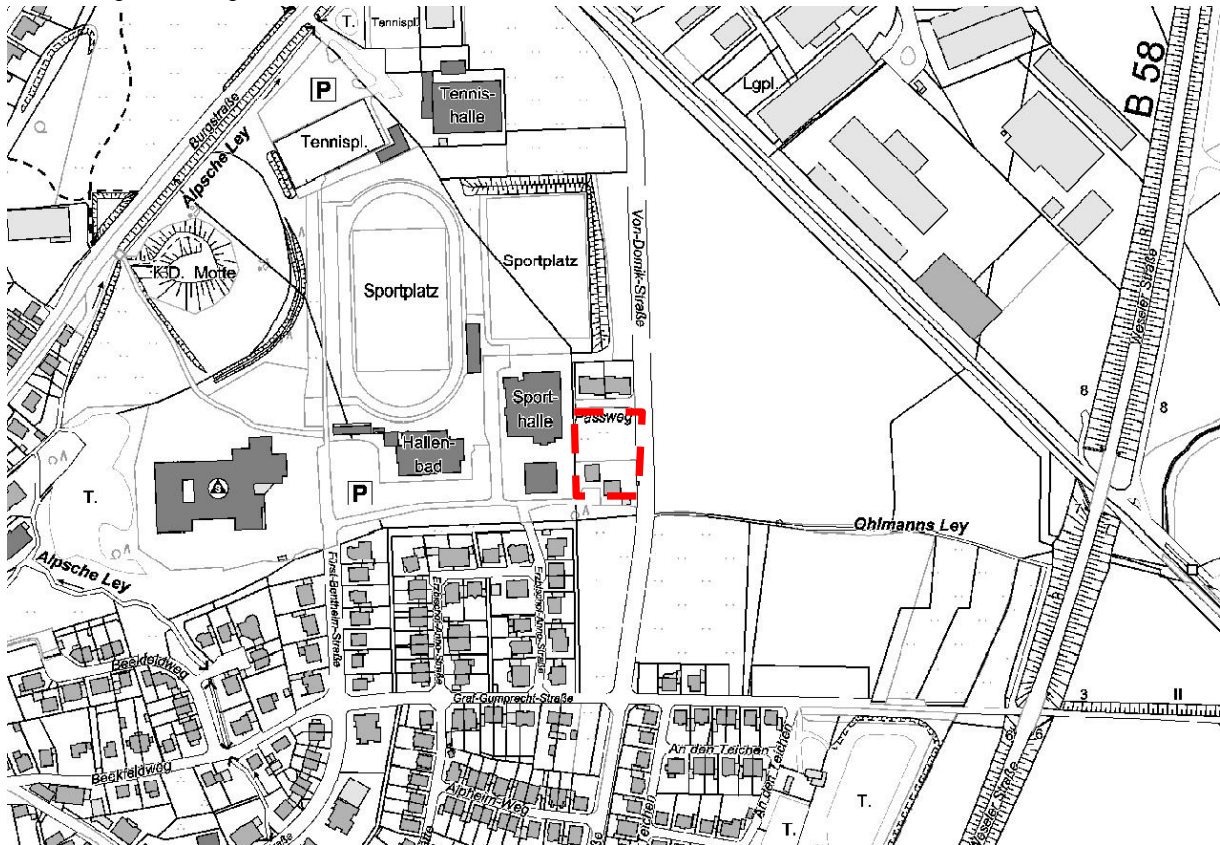


Abbildung: Lage des Plangebiets

3 Gegenwärtiger Zustand

Der Änderungsbereich liegt östlich des Alpener Schul- und Sportzentrums, östlich begrenzt durch die von-Dornik-Straße Straße, an die wiederum östlich eine Ackerfläche grenzt. Im Norden grenzt der Passweg mit Wohnhäusern an.

Im südlichen Teilbereich stehen derzeit zwei Wohncontainer für Asylbewerber mit angrenzenden Grünflächen ohne Gehölze, während der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes von einer artenarmen Brache eingenommen wird.

In rund 200 m Luftlinie nordöstlich verläuft die Bahnlinie Duisburg-Xanten. Jenseits der Bahnlinie beginnen gewerbliche Bauflächen. Die Weseler Straße (B 58) verläuft östlich in rund 310 m Entfernung. Südlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderungsplanung liegt der primär durch Wohnbau geprägte Siedlungsbereich Alpens.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung

4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Inzwischen gehört die Gemeinde Alpen nicht mehr zum Regierungsbezirk Düsseldorf, sondern zum Regionalverband Ruhr (RVR). Der neue Regionalplan für den RVR befindet sich noch in der Aufstel-

lung. In einem ersten Arbeitsentwurf ist das vorliegende Plangebiet weiterhin dem ASB zugeordnet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen ist der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der übergeordnete Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf wie auch der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht die Flächen als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ vor. Im Süden, Osten sowie süd-westlich des Planbereichs schließt sich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen sowie in den Bebauungsplänen Nr. 73 „Alpen-Ost“ (Urplan) und Nr. 41 „Beekfeldweg“ bereits eine große, zusammenhängende Wohnbaufläche an. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird demnach durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. einer 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt, sondern nur in ihrer planerischen Struktur bestätigt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan daher vorab im Wege einer sechsten Berichtigung in eine Wohnbaufläche angepasst. Die hierzu erforderliche landesplanerische Anpassung gem. § 34 Abs. 1 und 5 des Landesplanungsgesetzes NRW (LPIG NRW) wurde mit Schreiben des Regionalverbands Ruhr – Regionalplanungsbehörde – vom 16.12.2016 hergestellt.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer Brachfläche als Nachnutzung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll die bauliche Nachfolgenutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO getroffen, da hier die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind hier unzulässig, da deren Ansiedlung der beabsichtigten Struktur mit dem Hauptziel einer ruhigen Wohnnutzung zuwider laufen würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für WA von 0,4 wird dadurch geringfügig überschritten. Die Gemeinde Alpen macht dabei von § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch, wonach die Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen. Die Notwendigkeit einer höheren GRZ ergibt sich im vorliegenden Fall daraus, dass die Gemeinde die Baugrundstücke auch für die Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bereitstellen möchte und hier aus Kostengründen eine Tiefgarage ausgeschlossen ist. Da mögliche Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus aber voraussichtliche mehrere Wohneinheiten aufweisen werden und auch für diese eine geordnete Stellplatzsituation gewährleistet werden muss, ist eine höhere Flächenversiegelung zur Unterbringung der Parkplätze notwendig. Mit einer gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze etc. bis maximal 0,6 würde der Stellplatzbedarf im vorliegenden Fall nicht gedeckt werden können.

Als Maßnahme zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Parkplätze mit Rasengittersteinen auszuführen, um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers herbeizuführen. Hinzu kommt die Aufnahme einer Anpflanz- und einer Grünflächenfestsetzung.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für WA von 1,2 wird mit dem hier festgesetzten Wert 0,8 unterschritten. Die vorgenommene Festsetzung wird der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht und erlaubt eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen geht über die Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 hinaus, in dem nur ein Vollgeschoss zulässig war. Das städtebauliche Ziel ist hier die Ermöglichung einer verdichteten Bebauung mit einer höheren baulichen Ausnutzung und entsprechend mehr Wohneinheiten. Die dadurch ermöglichten Bauhöhen fügen sich angesichts der benachbarten Sporthalle in den Umgebungszusammenhang ein.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Untergeordnete Gebäudeteile dürfen gemäß Festsetzung bis zu 3 Meter über die Baugrenze hinausragen. Die Zulässigkeit dieser Ausnahmeregelung beschränkt sich auf Balkone, Terrassen, überdachter Terrassen und Wintergärten, um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten. Im gleichen Begründungszusammenhang steht der Zusatz der genannten textlichen Festsetzung, dass die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen davon unberührt bleiben. Dadurch wird etwa ausgeschlossen, dass mit den genannten Gebäudeteilen zu nah an die Nachbargrenzen gebaut wird. Des Weiteren ändert die Möglichkeit der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch die genannten Gebäudeteile nichts an den grundsätzlichen Vorgaben zur Flächenversiegelung.

6.4 Grünflächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Teilfläche im westlichen Änderungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Spielplatz“ festgesetzt, um für die im Plangebiet wohnenden Kinder eine Außenspielfläche bereitzuhalten.

Diese Festsetzung sowie die Festsetzung bzgl. der Anpflanzung zweier standortheimischer Laubbäume innerhalb des Änderungsbereichs dienen der Sicherung einer Bepflanzung und Eingrünung des Plangebiets sowie der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.5 Flächen für Leitungsrecht

Durch den Planbereich verläuft eine Fernwärmeleitung von einer Biogasanlage zum Alpener Schul- und Sportzentrum. Die 6 Meter breite Trasse ist mit ihrem entsprechenden Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche“ festgesetzt.

6.6 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen wird für im Plangebiet geplante Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaus festgesetzt, dass je Wohneinheit 0,9 Stellplätze herzustellen sind. Der kleinere Stellplatzschlüssel ist gerechtfertigt, da die Fördermittel zum sozialen Wohnungsbau an Förderkriterien gebunden sind, die auch auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zielen. Hier ist der Ausbau der so genannten Nahmobilität zu nennen, welcher z.B. mit der Errichtung von Fahrradstellplätzen unterstützt wird.

7 Erschließung

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt von Osten über die von-Dornik-Straße. Da es sich bei dieser um eine weitgehend anbaufreie innere Ortsumgehung handelt, sind im Bebauungsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenze Ein- und Ausfahrten zur von-Dornik-Straße ausgeschlossen. Die Zufahr-

ten zu den Baugrundstücken erfolgen von Norden über den Passweg. Signifikante Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Änderungsplanung nicht.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze wie Gas, Wasser und Strom durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung durchgeführt.

Entwässerung

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser ist dem auszubauenden Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Der Schmutzwasserkanal wird dabei entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik dimensioniert und ausgebaut.

Die weitere Ableitung der Abwässer erfolgt durch genehmigte und ausreichend dimensionierte Kanäle zur Kläranlage der Stadt Rheinberg. Besondere Anpassungsmaßnahmen sind entsprechend den Ergebnissen des für Alpen vorliegenden Generalentwässerungsplanes nicht erforderlich.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral über die belebte Bodenzone in Mulden versickert. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit¹ des anstehenden Bodens wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 im Jahr 2012 über ein Bodengutachten erbracht.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurde ein Fachbeitrag² erarbeitet, aus dem hervorgeht, dass im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

¹ Grundbauinstitut Biedebach: Baugrundvoruntersuchung, Beurteilung der Bauwürdigkeit, Bodenuntersuchung im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Dortmund, 6. Januar 2012

² StadtUmBau GmbH: Bewertung der landschaftsökologischen Belange und Umweltrelevanz im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Alpen-Ost“, Kevelaer, März 2017

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung³ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 24.11.2016 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Von den planungsrelevanten Arten für den 1. Quadranten des Messtischblatts 4405 (Rheinberg) finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 3 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter. Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

11 Immissionsschutz

Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden.

³ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Alpen-Ost“ Gemeinde Alpen, Kevelaer, 08.12.2016

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 im Jahr 2013 wurde ein Schallgutachten⁴ erarbeitet, in welchem die Auswirkungen der drei Lärmarten Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportanlagenlärm auf die Wohnbebauung untersucht wurden. Für eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Thema wird auf die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 73 verwiesen. Für den vorliegenden Änderungsbereich ergeben sich keine über den bisherigen Planungsstand hinausgehenden Erkenntnisse oder Festsetzungsnotwendigkeiten.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung der Bebauungsplanänderung keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für den direkten Änderungsbereich nicht vor.

Jedoch wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 eine archäologische Sachverhaltsermittlung⁵ für eine südlich gelegene, 2,8 ha große Teilfläche durchgeführt.

Laut dieser archäologischen Untersuchung ist in dem Bereich von einem bäuerlichen Siedlungsplatz der vor- bzw. frühromischen Kaiserzeit auszugehen.

Das Auftreten solcher Funde ist auch im vorliegenden Änderungsbereich nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdarbeiten durchgeführt werden.

13 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind auch keine sonstigen Bodenverunreinigungen zu erwarten.

14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

15 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Alpen nicht an.

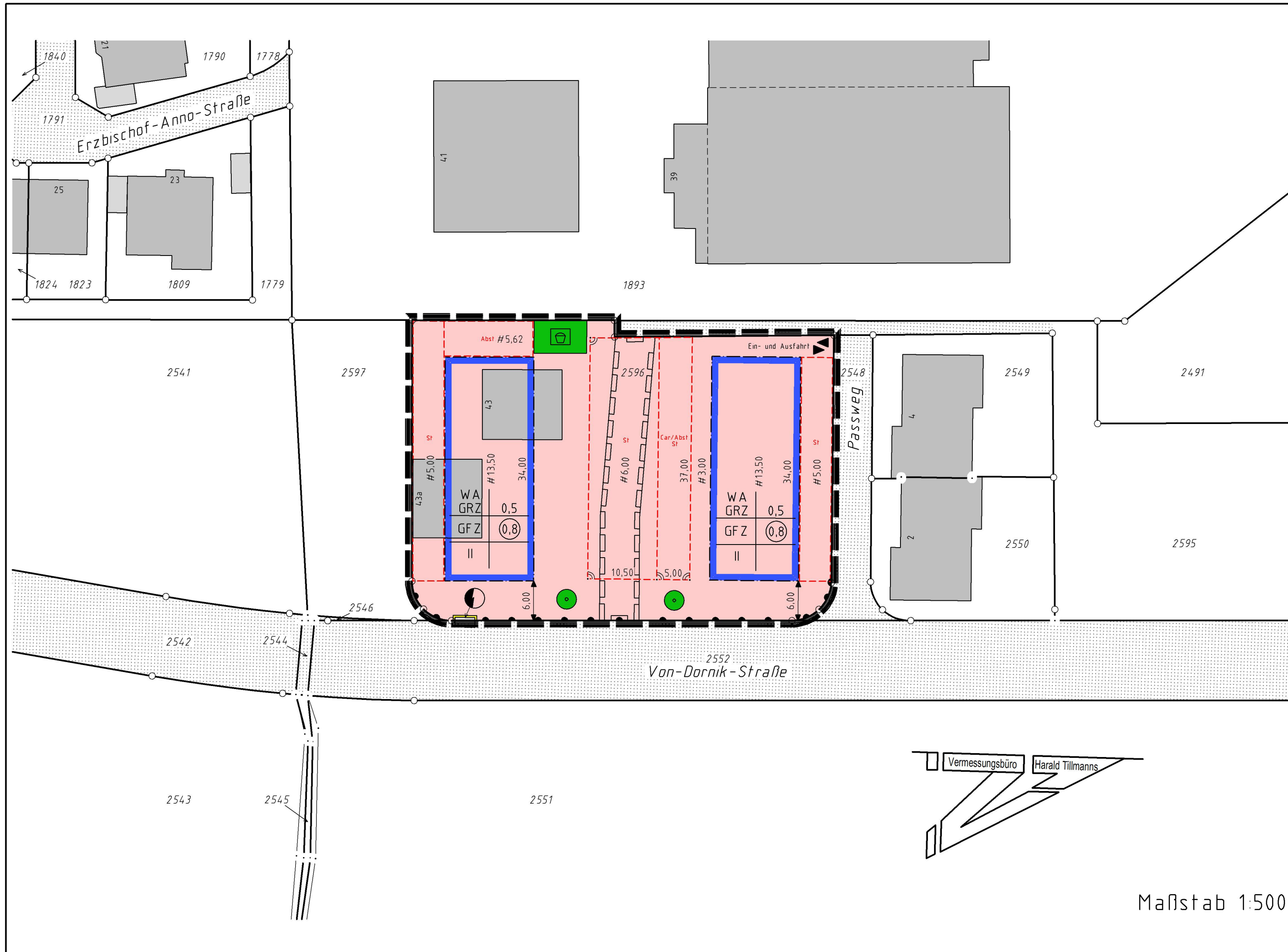
⁴ Ingenieurbüro für Schallschutz Ritterstaedt: Schalltechnische Untersuchung Entwicklungsgebiet von-Dornik-Straße, Neuss, 30.11.2009

⁵ Archbau Rheinland: Archäologische Ausgrabung, Prospektion & Baudokumentation Alpen NI 2014 / 1073; Kurzbericht zur Sachverhaltsermittlung Bebauungsplan 73, Essen, 2014

Erarbeitet:



März 2017



Maßstab 1:500

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

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 ineinander 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 für 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 sind auf den nicht überbaubaren Flächen mindestens 1 Laub- oder Obstbäume 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.
- 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.
 - 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.
 - 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 Poll.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 NRW)**
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

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung
Gemeinde Alpen
- Fachbereich 3 -
Der Bürgermeister

(Fachbereichsleiter)

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

Alpen, den

(Bürgermeister)

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

Alpen, den

(Bürgermeister)

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

Alpen, den


(Bürgermeister)

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

Alpen, den

(Bürgermeister)

Gemeinde Alpen



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

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