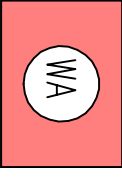
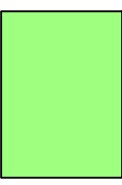
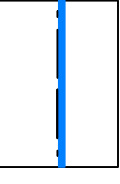
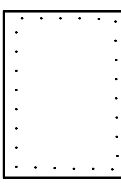
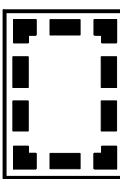

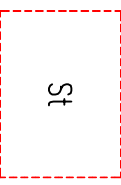
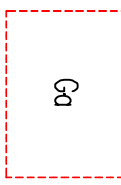
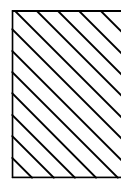



Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)</p>  <p>Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>	<p>Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)</p>  <p>Grünflächen, öffentlich</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p>  <p>Baugrenze</p>	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)</p> 
<p>0</p> <p>offene Bauweise</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p>  <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)</p>
<p>ED</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> 
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>I</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>	<p>Stellplätze</p> 
<p>0,4</p> <p>Grundflächenzahl</p>	<p>Garagen</p> 
<p>0,6</p> <p>Geschossflächenzahl</p>	<p>Vorgarten</p> 
	<p>vorhandene Bebauung</p> 

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

<p>Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen.</p>	<p>Entwurfsbearbeitung Gemeinde Alpen Der Bürgermeister</p>
<p>Alpen, den</p>	<p>Alpen, den</p> <p>Fachberichtersteller</p>
<p>Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.</p>	<p>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.</p> <p>Alpen, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p>Alpen, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Alpen, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p>Diesem Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.</p>	<p>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.</p> <p>Alpen, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>

Hinweise

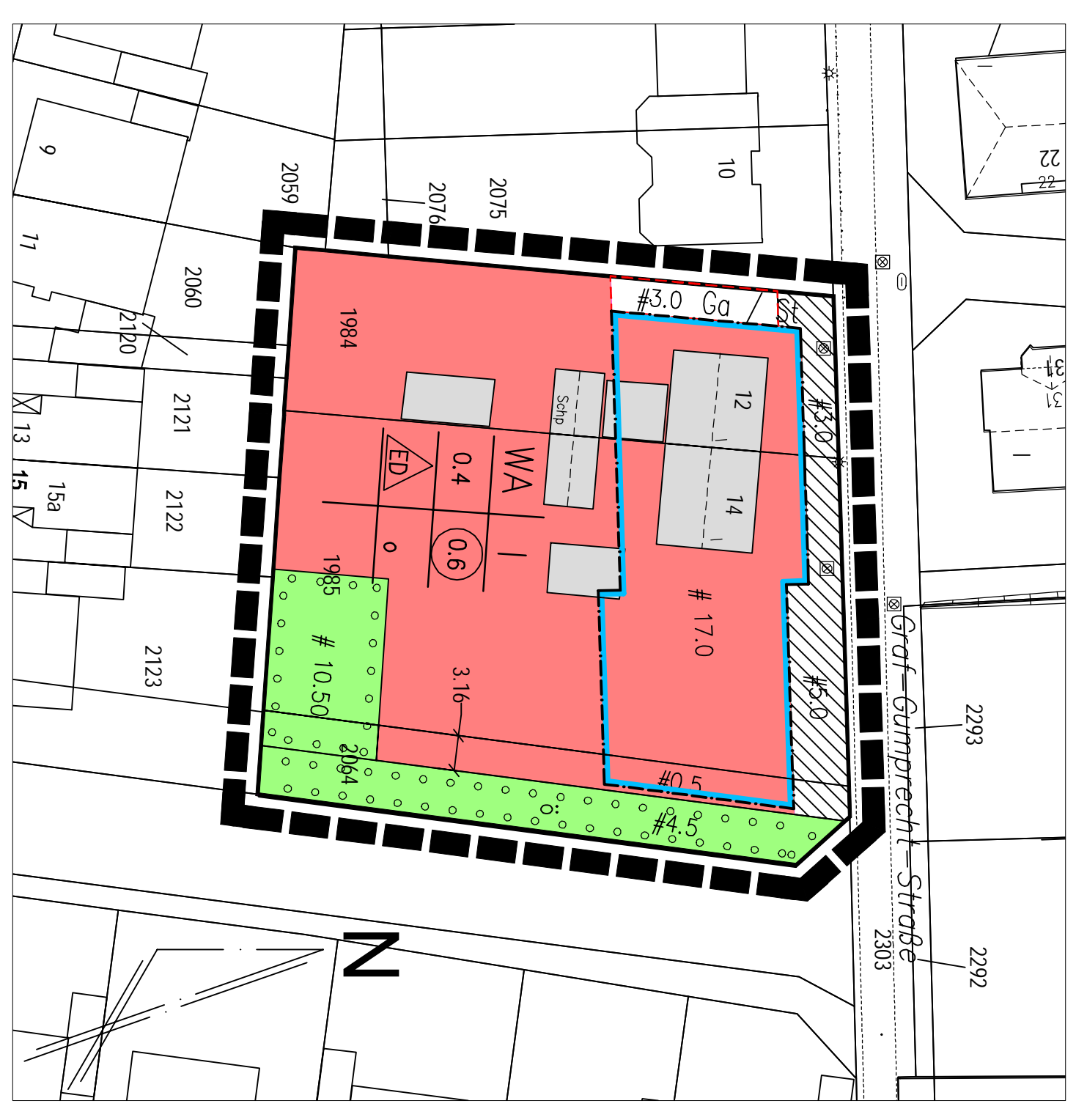
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Wegen evtl. zu berücksichtigender bergbaulicher Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen wird empfohlen, sich mit der esso GmbH & Co. KG, Zweigniederlassung Borth, Kaiser, 80, 47495 Rheinberg in Verbindung zu setzen.
- Zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BbergG) sollte mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Heine, Kontakt aufgenommen werden.
- Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser muss ein Mindestschichtabstand zum höchsten Grundwasser von 1 Meter berücksichtigt werden.
- Eine Wagenwäschle auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.
- Der Abstand von Versickerungsanlagen zu unterkellerten Gebäuden sollte mindestens 6 Meter betragen.

Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Kampfbauwerk. Von daher empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Diese basaleis durchzuführende Arbeit sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, vor Baubeginn durchgeführt werden. Zur genaueren Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Bei Ausbuddungen mittels Erdburnaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Baubereite sofort einzustellen sollen. Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KRD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohoren 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 gewaschenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, bitte ich dem Kampfmittelräumdienst einen Berichtplan zur Verfügung zu stellen.

- Es wird empfohlen, eine maximale Erdschichtstübdicke von 0,60 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten.
- In der näheren Umgebung und im Astrom der als Altlastenverdachtsfläche 1 - 19 im Altlastenverzeichnis des Kreises Wesel aufgeführten ehemaligen Tankstelle ist die Entnahme und Nutzung des Grundwassers mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.
- 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 02801776290, Fax 02801776293, unverzüglich zu informieren. Bodenkenntnis und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätze ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.

- 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 Landschaftsordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für die der Flächenutzungsplan der Gemeinde Alpen künftig die Darstellung „vorbeugender Hochwasserschutz“ enthält.
- Das Plangebiet liegt im Verbandsgemeindegebiet des Dachverbandes Poll.



Textliche Festsetzungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Graf-Gumprecht-Straße“

- § 4 BauNVO**
Die gemäß § 4 (3) BauNVO anzunehmende zulässigen Nutzungen, Betriebe des Behälterungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- § 9 (1) BauGB**
Doppelhäuser sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzupassen.
- § 23 BauNVO**
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.
- § 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 (Hortweil)
Cornus alba (Hortweil)	Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelrose)	Elaeagnus europaeus (Friedrichslinde)
Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Holunder)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Eiche)	Ribes alpinum (Johannisbeere)
Salix alba (Weiden)	
- § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a (3) LMG NW**
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 (Gmal Verpflanz).
- § 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 Allgemeinen anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV-A/befehblatt A 139) erfolgen.
- Der Einsatz von Sickerschächten ist unzulässig.**
- Beseitigung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen soll in den ausgewiesenen zentralen Versickerungsanlagen und straßenbegleitenden Randmulden erfolgen. Diese sind ebenfalls nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Abwassertechnik naturnah zu gestalten.**
- § 20 (3) BauNVO**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosslängenzahl mitzuzählen.
- § 65 (1) Nr. 13 BauO NW**
Einfriedigungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig.

3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 56 - Graf-Gumprecht Straße -

Gemarkung: Alpen

FüUr: 3

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Entwurf 19.10.2016 Maßstab 1:500

1. Ausfertigung

Gez. EN/FB03 Zeichn.-Nr. BP156-3v