



Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB z.B. I = Zahl der Vollgeschosse z.B. 0.8 = Grundflächenzahl z.B. 1.6 = Geschosflächenzahl z.B. BMZ 9.0 = Baumassenzahl • • • = Grenze der Emissionskontingentsbereiche Emissionskontingente L _{EX} in dB(A) max. Tag / Nacht	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB Baugrenze
Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB anzuflanzende Bäume Grünfläche: Strauch- u. Gehölzpflanzung zuerhaltende Bäume	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB Elektrizität
Planungen und Nutzungsregelungen § 9 (1) Nr. 10 BauGB nicht überbaubare Vorgartenfläche	Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Nutzungsartengrenze S/Ga Ungrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) P1 Einstellung der Parkzonen (siehe Text: Festsetzungen) landwirtschaftliche Nutzfläche	Sonstige Darstellungen Flurstücksgrenze Flurgrenze Gemarkungsgrenze Elektrizitätsleitung Vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 65 "Bruckstraße - Bahnhofstraße"

- Für die Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.
- Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE) und das Gewerbegebiet (GE) sind die zusätzlichen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 sowie von (3) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsicht- und Berichterstattungspersonen unterliegen dem Ausnahmeverbot gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.
- Für das im Plangebiet vorgesehene GE-Gebiet sind alle im Abstandsriß des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW aufgeführten Betriebsarten unzulässig. Ausnahmsweise können jedoch die in der Abstandsrißklasse VII aufgeführten Betriebsarten zugelassen werden, wenn aufgrund des zu erwartenden Immissionsverhaltens keine Bedenken für die Wohnnutzung gegeben sind bzw. die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht übersteigen. Eine derartige Überprüfung bleibt dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Hier sind ggf. Einzelgutachten zur Nachbarverträglichkeit beizubringen.
- Auf den mit P1, P2 und P3S gekennzeichneten Parkplatzebenen ist eine betriebliche Parkplatznutzung zu Nachtzeiten ausgeschlossen (22.00 - 6.00 Uhr). Die gekennzeichneten Parkplatzebenen P3N sowie P4 sind zu Nachtzeiten ausschließlich über die östliche Bahnhofstraße zu befahren.
- Kontingierung
Es sind nur Vorhaben zulässig, deren Gebäudefläche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreitet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde / sonstige Immissionen
Die Untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Einzelgutachten zu erbringen, dass vom jeweiligen Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch sonstige Immissionen ausgehen werden.
- Einzelhandel
Im Plangebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentralerwarteten Sortimenten ausgeschlossen (Alpener Sortimentliste). Ausnahmsweise können einzelne Verkaufsstellen von im Plangebiet ansiedelnden Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt (maximal 1/3 der Betriebsfläche bzw. maximal 100 m² als Verkaufsfloßoberfläche). Diese ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstellen müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.
- § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind ausgeschlossen.
- § 6 BauNVO
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Vorhaben sind ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG NW gilt:
- Die im Plangebiet anfallenden Regenwasseremissionen sind - soweit keine besonderen Verunreinigungsrisiko unterworfen - örtlich zu versickern (z.B. Dachflächen, Pflanzkübel, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Eventuelle erforderliche Genehmigungen sind gesondert bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Alle übrigen Abwässer sind in Abstimmung mit der Gemeinde in die örtliche Trennkanalisation einzuleiten. Eventuell hierfür erforderliche wasserbehördliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.
- § 9 (1) BauGB
Doppelhäuser sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzupassen.
- § 20 (3) BauNVO
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.
- § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die gesondert festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB. Bei der Errichtung von Garagen muss zwischen Garagen- und öffentlicher Verkehrsfläche ein mindestens 5 Meter breiter Stauraum eingehalten werden. Einstellplätze bei Mehrfamilienhäusern müssen einzeln befahrbar sein.
- Einfriedigungen sind im Rahmen der Regelungen des § 6 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO zulässig.
- Der Umschlag und die Lagerung von Waren auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.
- Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze vorgesehen:

Acer campestre Carpinus betulus Cornus alba Cornus mas Rosa canina Ligustrum vulgare Quercus robur Sorbus aucuparia	Feldhorn Hainbuche Hornbeere Kornelkirsche Hundsrose Liguster Stieleiche Eberesche	Crataegus monogyna Cornus sanguinea Cornus avellana Euonymus europaeus Sambucus nigra Prunus avium Ribes alpinum	(Weißdorn) (Harniege) (Haselnuß) (Pfaffenhütchen) (Hornleber) (Vogelkirsche) (Johannisbeere)
--	---	--	--

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren	
Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Moets, den 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 ortsüblich 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)

Bebauungsplan Nr. 65

" Bruckstraße / Bahnhofstraße "

Gemarkung Alpen Flur 2

Zu diesem Plan gehören:	Entwurf	Maßstab	1 : 1000	Ausfertigung	1
	Gez. Verm. Büro Müller	Zeichn.-Nr.			