



Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0.8 = Grundflächenzahl 1.6 = Geschosflächenzahl	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtdreieck
Planungen und Nutzungsregelungen § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB Grünfläche Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	Sonstige Darstellungen Flurstücksgrenze Flurgrenze Vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

- gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 66 "Weseler Straße"
- Betriebsleiterwohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie mit dem Gewerbebetrieb in baulicher Verbindung bestehen und die Wohnfläche nicht größer als 1/5 der Fläche des gewerblich genutzten Gebäudes ist. Freistehende Betriebsleiterwohnungen sind unzulässig.
 - Im Plangebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können einzelne Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn der produzierte Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt (maximal 1/5 der Betriebsfläche bzw. maximal 100 m² als Verkaufsflächenobergrenze). Diese ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstellen müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.
 - Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) sind im Plangebiet ausgeschlossen.
 - Der Umschlag und die Lagerung von Waren auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.
 - Die immisionsschutzrechtliche Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen ist aufgrund des Allgemeinen Wohngebietes entlang des Drüpter Weges im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten nachzuweisen.
 - Alle Fahrspuren im Planbereich sind asphaltiert auszuführen.
 - Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie privaten Verkehrsflächen muss entsprechend den Zielsetzungen des § 51a Landeswassergesetz über geeignete Mulden und Mulden-Rigolen auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.
 - Einfriedigungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW zulässig.
 - Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 58 (B 58) ist zu beachten. Die B 58 ist dabei in einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn von Werbeanlagen, baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen freizuhalten. Eine dauerhafte und lichtechte Einfriedigung zur B 58 ist erforderlich. Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Bauabfuhrstellen sind unzulässig. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck ist von sich behindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80cm dauerhaft freizuhalten.
 - 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 (Hartweige)
Cornus alba (Hortweige)	Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelrösche)	Eucrymus europaeus (Pflaumenhirschen)
Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Häulerde)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus avium (Vogelirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Ribes alpinum (Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
 - Bei Baumaßnahmen im Bereich der mit Schutzstreifen dargestellten Gasförmigkeit sind die Planungen im Detail mit der Betreiberin abzustimmen.

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sonstige Festsetzungen § 9 (5) BauGB
- Schutzstreifen der vorh. Erdgasleitung

Hinweise

- Eine Wagenwäsche ist nur auf den hierfür vorgesehenen gewerblich nutzbaren Betriebsflächen zulässig. Einreichende abwasserrechtliche Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten, ggf. sind Wasserbehörde Erlaubnisse zu beantragen.
- Für den Planbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Alpen in der jeweils gültigen Fassung.
- Unter dem Planbereich sind künftige bergbauliche Einwirkungen nicht auszuschließen.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.
- Aufgrund vorliegender Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Dies ist vor Baubeginn mit dem Kampfmittelentsorgungsdienst abzustimmen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120mm Durchmesser im Schreckbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallelementen zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit fernmagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im geschwemmten Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu kontaktieren. Sollten die v.a. Arbeiten durchgeführt werden, bitte ich dem Kampfmittelräumdienst einen Belegplan zur Verfügung zu stellen.
- Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebsicherheit des im Planbereich vorhandenen Versorgungsnetzen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden.
- Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Landesbehörde für Denkmalpflege oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Aachen, Augulstraße 3, 46509 Aachen, Telefon 02801/776250, Fax 02801/776253, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Die einschlägigen Bestimmungen der BauO NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen die Darstellung "potenzieller Überflutungsbereich" enthält.
- Sollten bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeanteile - eine Höhe von 20 Meter über Grund überschreiten, ist die Werberechtsverwaltung West vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung und Darstellung von Plannutzungen (Planzonenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- In der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GV. NRW. S. 194)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
- In der Fassung vom 1. März 2009 (GV. NRW. S. 290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVVO)
- Vom 26. August 1989 (GV. NRW. S. 518), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442, 481)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 606), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2013 (GV. NRW. S. 133)
- Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442, 481)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1985)

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.	Entwurfsbearbeitung Gemeinde Alpen - BAUAMT - Der Bürgermeister
Moers, den (Öffentlich best. Verm.-Ing.)	Alpen, den (Fachbereichsleiter)
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Alpen, den (Bürgermeister)	Alpen, den (Bürgermeister)
Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen.	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)	Alpen, den (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 66

- Weseler Straße -

Gemarkung **Drüpt** Flur **1**

Zu diesem Plan gehören: 1 Begründung

Entwurf	Maßstab 1 : 1000	1. Ausfertigung
Gez. Verm. Büro Müller	Zeichn.-Nr.	