



Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 BauNVO)	II = Zahl der Vollgeschosse II* = rechnerisch III Vollgeschosse zulässig ⊙ = Geschosflächenzahl 0,4 = Grundflächenzahl	Baugrenze
Einrichtung für soziale Zwecke § 5 (2) Nr. 2 BauGB	Altenwohnheim	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	vorhandene Bäume anzupflanzende Bäume zu erhaltene Bäume anzupflanzende Hecke	Schallschutz
Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB	Wasserfläche	Sonstige Darstellungen
Sonstige Festsetzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Flurstücksgrenze Flurgrenze Elektrizitätsleitung Vorhandene Bebauung
Planungen und Nutzungsregelungen § 9 (1) Nr. 10 BauGB	Anbauverbotszone Pflege und Schutzstreifen für das Gewässer	

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 8:

1. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
Innerhalb mit der Bezeichnung II gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes wird festgesetzt, dass ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig sind, wenn das dritte Geschoss über Dachschichten verfügt und sich optisch als 2 1/2 geschossiges Gebäude darstellt.

2. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

3. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau auszuführen (siehe nachfolgende Tabelle). Schlafräume sind mit lärmgedämmten Lüftungselementen zu versehen, falls der notwendige Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß
III	61-65 dB(A)	35 dB(A) / 40 dB(A)
IV	66-70 dB(A)	40 dB(A) / 45 dB(A)

Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

4. Anpflanzungen
M1: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der östlichen und südlichen Grenze der östlichen Stellplatzanlage eine 2 m breite zweireihige Hecke in einem Pflanzraster von 1x1 m anzupflanzen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste oder mit ökologisch gleichwertigen Arten erfolgen.

Hartnagel	3xv, 50 – 80 cm hoch
Euonymus europaea	2xv, 50 – 80 cm hoch
Rosa canina	3xv, 50 – 80 cm hoch

M2: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die beiden neuen Stellplatzanlagen mit insgesamt 10 großkrönigen Laubbäumen anzupflanzen sind. Je Baum sollte eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingehalten werden.

Der exakte Standort der Bäume ist in Abhängigkeit der geplanten Leitungen und Hausanschlüsse sowie der Lage der einzelnen Stellplätze festzulegen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist verbindlich, alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sollen mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste oder mit ökologisch gleichwertigen Arten erfolgen.

Acer palmatum	Spitz-Ahorn	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Quercus robur	Stieleiche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Tilia cordata	Winterlinde	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.

M3: Im Bereich südlich des geplanten Osttiegels und des vorhandenen Teiches (Standort siehe Planzeichnung) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 9 kleinkrönige Laubbäume anzupflanzen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist verbindlich, alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sollen mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste oder mit ökologisch gleichwertigen Arten erfolgen.

Prunus avium	Vogelkirsche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Prunus padus	Traubenkirsche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.

M4: Im Bereich westlich des Grabens (Standort siehe Planzeichnung) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 8 großkrönige Laubbäume anzupflanzen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist verbindlich, alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sollen mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste oder mit ökologisch gleichwertigen Arten erfolgen.

Acer palmatum	Spitz-Ahorn	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Quercus robur	Stieleiche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Tilia cordata	Winterlinde	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.

M5: Östlich und südlich der durch M1 festgesetzten Hecke im Osten des Plangebietes (Standort siehe Planzeichnung) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 10 kleinkrönige Laubbäume anzupflanzen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist verbindlich, alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sollen mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste oder mit ökologisch gleichwertigen Arten erfolgen.

Prunus avium	Vogelkirsche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Prunus padus	Traubenkirsche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm STU, m.B.

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.	Entwurfsbearbeitung
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
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.	Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Alpen, den ... (Bürgermeister)	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 3 - 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.	Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB ins einer Sitzung am ... als Satzung beschlossen.
Alpen, den ... (Bürgermeister)	Alpen, den ... (Bürgermeister)

Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LNEG zu erfragen.
- Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser muss ein Mindestabstand zum höchsten Grundwasser von 1 Meter berücksichtigt werden.
- Der Abstand von Versickerungsanlagen zu unterkellerten Gebäuden sollte mindestens 6 Meter betragen.
- Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kammerflächenraumes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten (z.B. Pfähligründung) sind Probebohrungen (70 - max. 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrerarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden ein Widerstand getrieben wird. In diesem Falle ist umgehend der Kammerflächenraumbereich der Bohrkerneung Disseldorff benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kammerflächenraumbereich ein Bericht zur Verfügung zu stellen.
- Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle: Kärten, Augustastr. 3, 46529 Kärten, Telefon 02061/776290, Fax 02061/776293, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebsbereitschaft der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden.
- Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur Örtlichkeit sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Alpen ist zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 mit der Untergrundklasse T. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung mit einem höheren Bedeutungswert nach DIN 18409 (hier: Pflegeheim) sind jedoch die Bemessungswerte der Erdbebenzone 1 zugrunde zu legen.

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 8 Halfmannsweg-Dickstraße

Gemarkung Veen Flur 9

Zu diesem Plan gehören: Begründung, Landschaftsökologischer Fachbeitrag.

Maßstab	1 : 500	1.	Ausfertigung
Gez. Verm. Büro Brüggemann	Zeichn.-Nr.		