

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 a BauGB in seiner Sitzung am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Alpen, den .....

..... Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

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

Alpen, den .....

..... Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Dieser Bebauungsplan hat der Gemeinderat gem. § 10 (3) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Alpen, den .....

..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 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

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG - Landeswassergesetz) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 1. Juni 2022 (GV. NRW. S. 692), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

GRZ 1,0 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GFZ 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze  
 Baulinie  
 g geschlossene Bauweise

**4. SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**B. DARSTELLUNG (nicht Bestandteil der Festsetzungen)**

Gebäude lt. Kataster  
 Bestehende Flurstücksgrenze  
 Bestehende Flurstücksnummer  
 Höhenlage ü. NHN (Bestand)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Risikogebiete gem. § 78 b WHG  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden.

**TEXTTEIL**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind zulässig (§ 6 BauNVO):  
 - Wohngebäude,  
 - Geschäfts- und Bürogebäude,  
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:  
 - Gartenbetriebe,  
 - Tankstellen und  
 - Vergnügungsstätten

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Der unter Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Plangebiet ist Normalhöhen Null (NHN).

2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) können ausschließlich durch Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technische Aufbauten sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch lichtdurchlässige Absturzsicherungen (Geländer) bis zu einem Maß von 1,5 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

**Hinweise**

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsstellen (Beseitigung) Düsseldorf (KOD), Müldersheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- Auf die Bestimmungen der §§ 16 u. 17 des Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer 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.
- Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten. Hierfür werden Verbandsbeiträge erhoben.
- Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgebaut, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gem. § 8 WHG schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 WHG sind:  
 - Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser  
 - Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und/oder temporär)  
 - Einbau von Recycling-Material  
 - Nutzung von Erdwärme
- Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.
- Das Gutachten „Bebauungsplan: Alpen Nr. 74 „Burgstraße“ 1. vereinfachte Änderung“ Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung“ des Büros Seeling + Kappert GbR, Weeze, vom April 2024 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind einzuhalten:

**V1: Bauzeitenregelung/ Ökologische Baubegleitung**

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind zu beachten. Um ein Auslösen von Zugriffsverboten i. S. des § 39 BNatSchG (Zerstörungen von Gelegen oder die Tötung von Jungvögeln) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Im vorliegenden Fall kann die Entfernung des Wandbewechses auch noch außerhalb dieses Zeitfensters unter folgenden zu dokumentierenden Voraussetzungen erfolgen:

- Die in unbelaubtem Zustand vorgenommene Kontrolle potenzieller Nistplätze fiel negativ aus.
- Die in belaubtem Zustand durch erfahrenes Fachpersonal (ökologische Baubegleitung) vorgenommene intensive Suche nach aktiven Nistplätzen war negativ.
- Revieranziehende, regelmäßig die Vegetation anfliegende Vögel wurden nicht beobachtet; allerdings war der Zeitpunkt der Begehung hierfür auch nicht repräsentativ.

In ähnlicher Weise ist mit dem Rückbau von Gebäudeteilen zu verfahren. Sollte der Abbruch nicht in der Zeit nach Ende September bis vor Anfang März begonnen und ohne Unterbrechung durchgeführt werden können, ist eine intensive Kontrolle der entsprechenden Gebäudeteile auf Vogelbesatz durchzuführen. Sollten mit Eiern oder Jungvögeln besetzte Nester angetroffen werden, sind die Baumaßnahmen so lang zu unterbrechen, bis die Jungvögel eigenständig ausgefliegen sind.

**CEF 1: Nistkästen Haussperling**

Im Umfeld des Gebäudes sind vor Beginn der Brutfähigkeit 3 handelsübliche Haussperlingskästen oder analog entsprechend viele Koloniekästen, z.B. 1x3er-Koloniekästen vor Beginn der Baumaßnahmen anzubringen (drei Nistkästen für einen Brutplatz, das Verhältnis von 3:1 ergibt sich aus MULNV (2021) für vergleichbare Arten und Maßnahmen). Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten (jährliche Reinigung nach der Brutzeit, Ersatz wenn der Nistkasten zu Bruch geht). Für die Anbringung der Nistkästen ist die Südfront des Gebäudes Wallstraße 2 oder östlicher Giebel Gebäude Burgstraße 36/38 vorgesehen.

**CEF 2: Nistkästen Mauersegler**

Im Umfeld des Gebäudes sind vor Beginn der Brutfähigkeit 4 handelsübliche Mauerseglerkästen (oder analog entsprechend viele Koloniekästen, z.B. 2x2er-Koloniekästen) vor Beginn der Baumaßnahmen anzubringen (zwei Nistkästen für einen Brutplatz, das Verhältnis von 2:1 ergibt sich aus MULNV (2021) für vergleichbare Arten und Maßnahmen). Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten (jährliche Reinigung nach der Brutzeit, Ersatz wenn der Nistkasten zu Bruch geht). Für die Anbringung der Nistkästen ist die östliche Seite von Gebäude Burgstraße 36/38 vorgesehen.

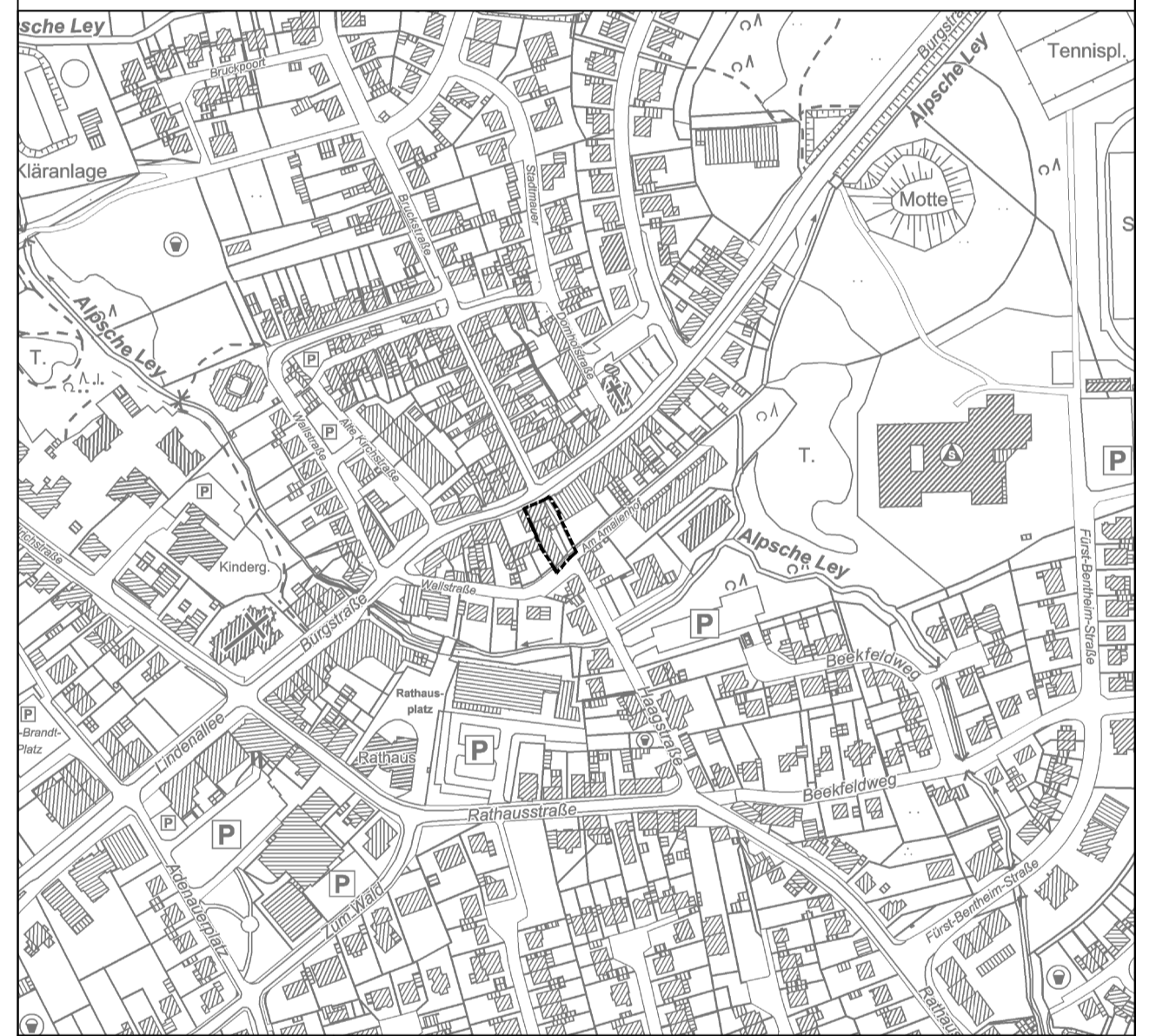
Mauersegler brüten in Kolonien. Sie brauchen möglichst hoch gelegene Nisthöhlen (ab 6 m Höhe) mit freien Anflugmöglichkeiten, damit sie im kurzen Stieglug vor ihrem dunklen Nistplatz landen können (Unterflieglungsplanung). Künstliche Nisthilfen (idealerweise aus Holzbohlen) sind als Einbausteine für den unauffälligen Einbau ins Mauerwerk verfügbar, sodass nur das Einflugloch zu sehen ist. Nachträglich ans Mauerwerk anzubringende Nisthilfen sind in der Regel mit entsprechenden Montagevorrichtungen ausgerüstet und lassen sich bei Bedarf auch wieder umsetzen. Die Nistkästen sollten nah beieinander angebracht werden.

Fortsetzung >>>

**CEF 3: Nistkästen Mehlschwalbe**

Im Umfeld des Gebäudes sind vor Beginn der Brutfähigkeit 6 handelsübliche Mehlschwalbenkästen vor Beginn der Baumaßnahmen anzubringen (zwei Nistkästen für einen der drei noch gut erhaltenen Brutplätze; das Verhältnis von 2:1 ergibt sich aus MULNV (2021)); hierbei sollten drei Doppelnisthilfen verwendet werden. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten (jährliche Reinigung nach der Brutzeit, Ersatz wenn der Nistkasten zu Bruch geht). Für die Anbringung der Nistkästen ist die Südseite Gebäude Wallstraße 2 vorgesehen. Die Nester können auch nach fertig gestelltem Umbau unter der Dachkante des neuen Gebäudes angebracht werden.

Mehlschwalben sind Koloniebrüter und legen ihre Nester oft in enger Nachbarschaft an regengeschützten Stellen und in wenigstens 2,5 Meter Höhe an. Außerdem werden Stellen mit unverbauten Anflug bevorzugt. Um Verschmutzungen unter den Nestern zu vermeiden sollten sog. Kotretter angebracht werden.



Gemarkung: Alpen | Flur: 4 | Flurstücke: 311, 394, 395 und 601



**Gemeinde Alpen**  
**Bebauungsplan Nr.74**  
**"Burgstraße/Wallstraße"**  
**1. vereinfachte Änderung**  
**Entwurf**

Zu diesem Plan gehört eine Begründung.

Maßstab 1 : 500

Stand: April 2024

Ausfertigung

Planverfasser:

**StadtUmbau**  
 StadtUmbau GmbH  
 Basilikastraße 10  
 Wallfahrtsstadt  
 D - 47623 Kevelaer  
 T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
 F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
 info@stadumbau-gmbh.de  
 www.stadumbau-gmbh.de