

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**  
zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7  
„Schulzentrum“



Gemeinde Alpen – Ortslage Alpen

Juli 2024

Entwurf zur Veröffentlichung

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**Gemeinde Alpen**  
Rathausstraße 5  
46519 Alpen

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 973180  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i. A. B. Sc. David Giang



i. A. M. Sc. Mayara de Sá Siqueira

Projektnummer: 22-132

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Kinderbetreuung (Kindertagesstätte/-garten) dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.

### 2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Bebauung wird die neu zu errichtende Geländeoberkante als geplante Bezugshöhe von 22,9 m über NHN festgesetzt. Abstandsflächen sind entsprechend ab 22,9 m über NHN zu ermitteln.
- 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Bezug auf NHN mit 31,4 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m.

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Ein Überschreiten der Baugrenze von Vordächern, Treppen, Rampen und sonstigen untergeordneten Bauteilen ist um bis zu 3,0 m zulässig.
- 3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen, Balkone sowie Wintergärten ist bis maximal 4,0 m zulässig. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen bzw. planungsrechtlichen Bestimmungen unberührt.

### 4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“, die mit „St“ gekennzeichnet sind, zulässig.

### 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen

gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

- 5.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Hiervon ausgenommen ist die Spielfläche der Kindertagesstätte.

## 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Die Dachflächen und Dachaufbauten der Haupt- und Nebenanlagen mit einer Neigung von 10° sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/ oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 6.2 Bei der Errichtung von Garagen und Carports mit Flachdächern mit einer Neigung bis 10° sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien 2018 mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/ oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.

## 7 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In den standortgenauen festgesetzten Flächen zum „Erhalt von Bäumen“ sind die Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die von der „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ erfassten Flächen werden vom Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Satzung der Gemeinde Alpen vom 30. Juni 2015 über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Entwässerungssatzung – befreit.

## HINWEISE

### 1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Alpen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

## 2. *Artenschutz*

Der Beginn der Bautätigkeiten hat außerhalb der Hauptbrutzeit zu erfolgen (März bis Ende Juli). Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, so wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.

Eine „fledermausfreundliche“ Beleuchtung soll installiert werden, d. h. die Leuchtmittel sollten einen geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum verwenden. Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte möglichst gering zu halten und sollte nie über die Horizontale strahlen. Der Lichtstrahl der Lampen sollte immer nach unten gerichtet sein und die Lampen sollten sich in einem geschlossenen, nach oben abgeschirmten Gehäuse befinden. Auf eine nächtliche Beleuchtung sollte möglichst verzichtet werden.

## 3. *Stellplätze*

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alpen vom 2. Oktober 2019 Folgendes nachzuweisen:

- Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen: 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Kindergärten, Kindertagesstätten: 1 Stellplatz je 20 Kinder, mindestens 2 Stellplätze

## 4. *Grundwasserstand*

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) zu erfragen.

## 5. *Wasserrechtliche Erlaubnis*

Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind hierfür vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 WHG schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen. Benutzungen i. S. d. § 9 WHG sind z. B.:

- Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und/oder temporär)
- Einbau von Recycling-Material
- Nutzung von Erdwärme

## 6. *Erdbebenzone*

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, wie das gesamte Gemeindegebiet Alpen in der Erdbebenzone 0, der Untergrundklasse T.

## 7. *Archäologische Funde*

Auf die Bestimmungen der §§ 16 u. 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten (Telefon: 02801 776290; Fax: 02801 7762933), unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 8. *Wagenwäsche und Nutzung versickerungsfähiges Material*

Eine Wagenwäsche auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.

Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.

9. *Versorgungsleitungen*

Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z. B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden. Baumstandorte entlang der Versorgungsleitungen sind mit der jeweiligen Betreiberin abzustimmen.

10. *Brandschutz und öffentliche Sicherheit*

Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.

11. *Baugrund*

Es wird empfohlen, den Baugrund auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.

12. *Verbandsgebiet*

Der Planbereich liegt im Verbandsgebiet des Deichverbands Duisburg-Xanten. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Beiträge erhoben.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.