



WA 1 2 Wo Flächlicher: GH 7,0 Geneigte Dächer: WH 6,5 FH 9,5 △ED	WA 2 2 Wo GH 7,0 △ED FD	WA 3 0,4 II GH 10,5 O FD
--	--	---

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mult der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,4 II Grundflächenzahl

GH 7,0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

FH 9,5 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern

Bauweise, Baugruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

△ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FD Baugruppe

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

Zweckbestimmung: Carports

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Schallschutzhindernisse (Wall/Wand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ordnung Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018)

FD Flachdach

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralmesswerk überein. Stand: ...

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde hat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... stattgefunden.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat am ... stattgefunden.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde hat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszustellen.

Der Rat der Gemeinde hat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist der Beschluss dieses Bebauungsplans am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.

- Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3799)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 BauNVO Zulässigen Ausnahmen:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Ausgenommen ist die Grundstücksfläche, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO**
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen (WH / FH) und Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße).
Definitionen zum unteren und oberen Bezugspunkt erfolgen im weiteren Verfahren.
- Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt folgendes:
Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der seitlichen Abstandsflächen (BauWV) zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, darüber hinaus auch innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, zulässig. Ihre Längsachsen müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 8,0 m nicht überschreiten.
Bei der Errichtung von Garagen und Carports darf die rückwärtige Baugrenze um max. 3,0 m überschritten werden. Stellplätze sind auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt folgendes:
Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Flächen für Carports und Stellplätze zulässig.
Garagen sind unzulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Schallschutzhindernis zum Schutz vor Verkehr- und Gewerbetönen zu errichten (Wall, Wand oder Konstruktiv). Eine Konkretisierung der Festsetzung und die festzulegende Höhe des Schallschutzhindernisses sowie weitere Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen im weiteren Verfahren.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
7.1. Auf privaten Privat-Stellplatzanlagen ist pro angelegtem 4 Stellplätzen ein standortgerechtes, mindestens mittelgroßes Laubbäumchen in der Pflanztiefe von mindestens 18-20 cm, anzuordnen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzten; die Baumbäume müssen mindestens 6 m² groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anstichschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzten.
7.2. Dachflächen von Hauptbaukörpern sowie von Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Füll- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiespeicher, für erforderliche bautechnische Einrichtungen, Tageslicht-Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
Weitere gründerische Festsetzungen einschließlich Pflanzlisten erfolgen im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

II. Festsetzungen nach Landesrecht

- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)**
Das in den Allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen, den Stellplätzen sowie den Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)**
Vorgärten- und Grenzgestaltung
Die Vorgärten (*) und Arealbereiche der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorte unversegelt zu belassen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Unversegelte Flächen im Vorgarten (*) sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und farbgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Splittflächen und Steinflächen sind im Vorgarten (*) nicht zulässig.
Die Flächen zwischen Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche sind zu begrünen.
Einfriedigungen
Innerhalb von Vorgärten (*) sind Grundstückseneinfriedigungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstückseneinfriedigungen außerhalb der Vorgärten (*) lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecken an der Grundstücksbegrenzung und hinterliegenden Zaun zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten.
Abfallbehälterstandorte
Standplätze für Abfallbehälter in Vorgärten (*) sind mit einem Sichtschutz einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Alternativ ist eine Unterbringung der Abfallbehälter in Schränken möglich.
*** Definition Vorgärten**
Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgarten der Bereich, der der Erschließung des Gebäudes dient.

III. Hinweise

- Boddenkmalpflege**
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Boddenkmals (kulturgeschichtliche Boddenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfallenen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Uedem als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Boddenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- Kampfmittel**
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz planungsrelevanter Arten**
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Einsichtnahme von relevanten Unterlagen bei der Gemeinde Uedem**
Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird, können diese im Bauamt der Gemeinde Uedem, Rutenau, Mosenstraße 2, 47589 Uedem, innerhalb der Dienstzeiten eingesehen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
16.11. - 16.12.2020

Bebauungsplan Nr. 30
– Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg, L 77 und Wellesweg (Mörsfeld – Teil 1) –

Maßstab: 1:500
Stand: Frühzeitige Beteiligung
Datum: 12.10.2020



Übersichtskarte
Maßstab: 1:5.000