

Gemeinde Uedem

Bebauungsplan Keppeln Nr. 10 "Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp"

Vorentwurf



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH max. 46 m ü. NHN Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung:
Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- RV Regenwasserversickerung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Randbegrünung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

- Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
- SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach
WD Walmdach
PD Pultdach

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- (16) X Gebäude lt. Kataster
339 Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer
36.19 Höhenlage über NHN
Zaun

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - Die Vorgärten (*) sind mit Ausnahme notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unverriegelt zu belassen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

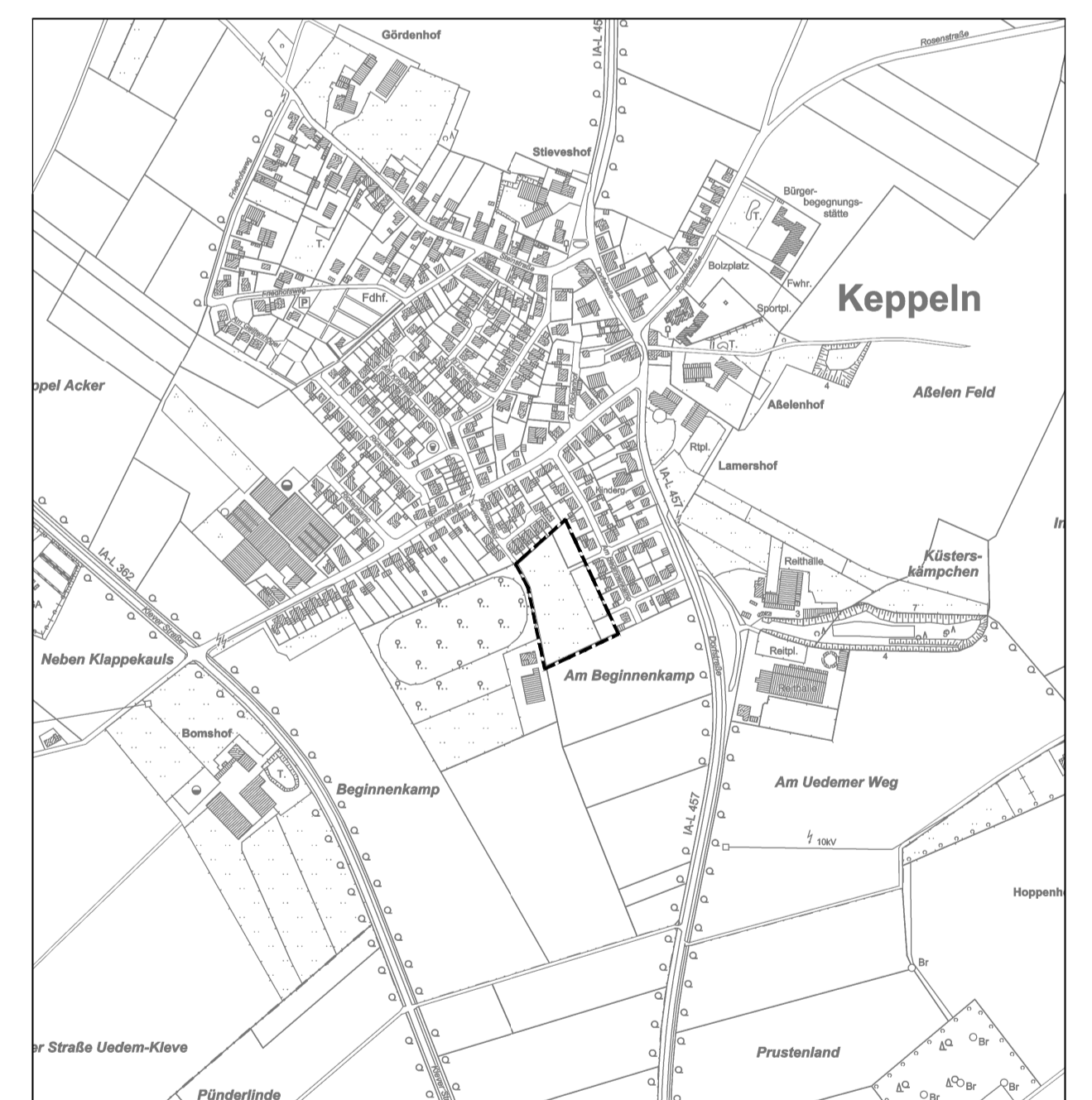
Unversiegelte Flächen im Vorgarten(*) sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Mineralische Bodendeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind im Vorgarten(*) nicht zulässig.

Die Flächen zwischen Garagen, Carports und Stützplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche sind zu begrünen.

- Entlang der südlichen Außengrenzen des Plangebiets ist ein Feldgehölz in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Befestigung soll mit Pflanzarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfeifenbütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2xv, 125-150 cm, He. Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.
 - Die Dachflächen der Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein einheimischer Laubbau zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Befestigung soll mit Pflanzarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), Acer platanoides 'Columnare' (Stulenförmiger Spitzahorn), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn 'Globosum'), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'), Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Eberesche), Tilia cordata 'Erecta' (Winter-Linde 'Erecta')
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
- 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)**
- Einfriedigungen**
Innerhalb von Vorgärten(*) sind Grundstückseinfriedigungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Die Einfriedigung darf eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstückseinfriedigungen außerhalb der Vorgärten(*) lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke an der Grundstücksgrenze und hinterliegendem Zaun zulässig. Die Einfriedigung 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.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Uedem oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW)
- Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kenzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB)
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamt der Stadt Keppeln unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.



Verfahrensvermerke

Die Planunterlage mit Stand vom und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen § 1 PlanzV 90.

....., den

ObvI

Der Ausschuss für Planen, Bau und Wirtschaftsförderung hat am den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Uedem, den

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom frühzeitig beteiligt.

Uedem, den

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bau und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Uedem hat am den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am bekanntgemacht und erfolgte vom bis einschließlich

Uedem, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Uedem hat am die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. §§ 7, 41 GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Uedem, den

Bürgermeister

Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Uedem, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Gemeinde Uedem

Bebauungsplan Keppeln Nr. 10
"Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp"
Gemarkung Keppeln, Flur 8

Bearbeitet: Hardt/Bertram/Hebing | Stand: Vorentwurf / 09.05.2022

M 1:500

StadtUmbau
StadUmbau GmbH
Basilikaststraße 10
Walfahrtsstraße 4
47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 97 29 29
F. +49 (0)2832 97 29 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de