

Gemeinde Uedem Bebauungsplan Uedemerbruch Nr. 3 - Erweiterung Dorf Teil 2 (Albersfeld) - Vorentwurf



WA	
WA	0,4
I	GH max. 36 m ü. NHN
O	ED

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. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:** Ortsrandeingrünung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage über NHN

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 notwendiger Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversegelt 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. Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.
 - Die Flächen zwischen Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.
- Entlang der südlichen Außengrenze des Plangebietes 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 Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
 - Cornus sanguinea (Roter Hartnagel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), 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 Unterraat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

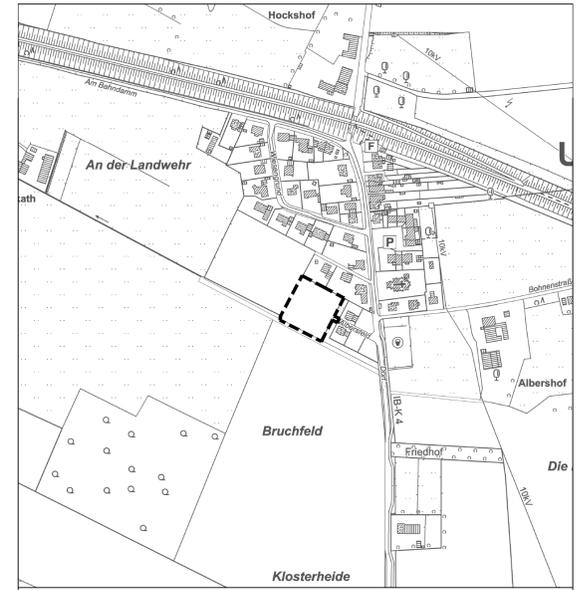
- Die Dachflächen der Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
 - Acer campestre 'Eisrijk' (Feld-Ahorn 'Eisrijk'), Acer platanoides 'Columnare' (Säulenformiger Spitzahorn), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn 'Globosum'), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Prunus padus 'Schloss Tietfurt' (Trauben-Kirsche 'Schloss Tietfurt'), Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Eberesche), Tilia cordata 'Erecta' (Winter-Linde 'Erecta')
 - Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm STU.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 69 BauO NRW 2018)**
 - Einfriedigungen** Innerhalb von Vorgärten (*) sind Grundstücksneinfriedigungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Bei Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,0 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 Uedem unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.



Verfahrensvermerke	
Die Planunterlagen mit Stand vom und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen § 1 PlanZV 90.	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.
..... den	Uedem, den
..... Obvi Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen, Bau und Wirtschaftsförderung hat am den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Uedem, den	Uedem, den
..... Bürgermeister 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 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	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- 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 Änderungfassung
- 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 Änderungfassung
- Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Gemeinde Uedem
Bebauungsplan Uedemerbruch Nr. 3
- Erweiterung Dorf Teil 2 (Albersfeld)

Bearbeitet: **Hardt/Bertram** Stand: **Vorentwurf / 01.09.2022**

M 1:500

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Bismillikstraße 10
Wallfahrtsstraße 2
D - 47623 Kveldeker
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de