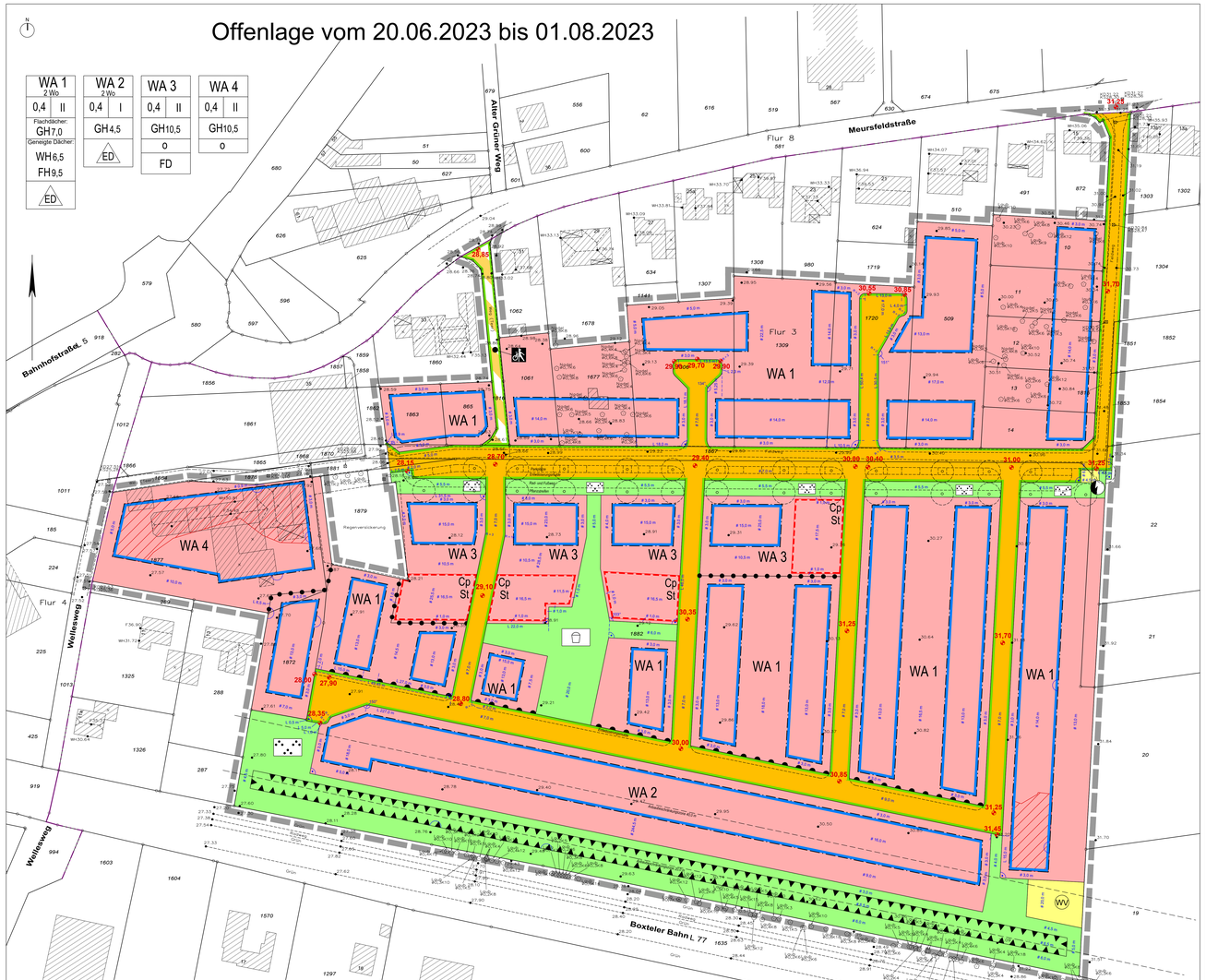
Offenlage vom 20.06.2023 bis 01.08.2023



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. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z. B. GH 7,0 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

WH 6,5 — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern

FH 9,5 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

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

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

WV — Zweckbestimmung: Wärmeversorgung

Zweckbestimmung: Elektrizität

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)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Cp — Zweckbestimmung: Carports

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

Flächen mit Festsetzungen zum Ausschluss von offenbaren Fenstern in schutzbedürftigen Räumen gemäß textlicher Festsetzung 7.3

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

29,10 — geplante Ausbauhöhen der Erschließungsflächen

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

FD — Flachdach (Dachneigung ≤ 10°)

Sonstige Darstellungen

Nachrichtliche Darstellung des Ausbaus des Erschließungssystems im Bereich der Hauptverkehrsstraßen/anschlüsse und Darstellung der Mottenbrücke im Bereich der südlichen Planstraße

Anbaubeschränkungszonen gemäß §§ 25 und 28 StrWG NRW (20 m bzw. 40 m) (vgl. Hinweis 4.)

Textlicher Teil

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. 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 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

3. 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 Grundstücksseite, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt (Vorgarten). Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen (WH / FH) und Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die in der Planurkunde eingeschriebenen geplanten Ausbauhöhen der Erschließungsstraßen (Planstraßen). Die Höhenlage des unteren Bezugspunktes für das jeweilige Gebäude ist durch Interpolation der zwei nächstgelegenen Höhenpunkte in Bezug auf die straßenseitige Fassadenmitte des Gebäudes zu ermitteln. Für das WA 4 ist der westlichste Ausbauhöhenpunkt der nördlichen Planstraße mit 28,15 m ü. NHN als unterer Bezugspunkt maßgebend.

Bei geneigten Dächern gilt als Wandhöhe (WH) das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur höchsten Oberkante des Daches (First).
Bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Dachabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern) der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe vom Gebäuderand zurückrücken.

5. 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 und im direkten Anschluss an den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen, zulässig. Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten.
Bei der Errichtung von Garagen und Carports darf die rückwärtige Baugrenze und deren seitliche Verlängerung um max. 3,0 m überschritten werden.
Stellplätze sind auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig. Darüber hinaus sind sie im Vorgarten unter Beachtung der Textlichen Festsetzung II. 2. 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.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 1 Jahr zu den projektbedingten Rodungsarbeiten im Nordosten des Plangebiets, sind für die Waldschnepfe mindestens 3 Kunsthöhle (Nistkörbe aus Weidengeflecht(3 ca. 40 cm) im strukturgleichen Umfeld des Vorhabens und in der Nähe zu qualitativ für die Art geeigneten Nahrungshabitaten (z. B. strukturreiche Offenlandbereiche (Grünland/Brachen)/Waldlichtungen) mit einer Flächengröße von mindestens 2 ha, zu realisieren. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve durchzuführen.

6.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche externe ökologische Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Summe von 54.707 Wertpunkten (Bewertungsverfahren „Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve") erfolgt in Form ökologischer Aufwertung als Streuobstbreiwiese über die folgenden Ökokonten:

- 12.260 Ökopunkte über Landschaftspflege im Kreis Kleve e.V.: Gemarkung Uedemerbruch, Flur 2, Flurstück 397 (tw.)
- 9.262 Ökopunkte über Hubert Lemken: Gemarkung Keppeln, Flur 12, Flurstück 156 (tw.)
- 13.120 Ökopunkte über Biotop Lemken & Daamen GbR: Gemarkung Stralen, Flur 19, Flurstück 24
- 15.315 Ökopunkte über Biotop Lemken & Daamen GbR: Gemarkung Eyll, Flur 8, Flurstück 44
- 4.750 Ökopunkte über Biotop Lemken & Daamen GbR: Gemarkung Eyll, Flur 9, Flurstück 216

7. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109- 1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dieses gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und ähnliche Räume sowie $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist den auf der Planurkunde abgedruckten Abbildungen „Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche für Räume mit Schlafnutzung" und „Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche für sonstige Räume" in Verbindung mit der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass
- der maßgebliche Außenlärmpegel a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudehöhen tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass
- aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Schutzbedürftigkeit (z. B. durch die Eigenbeschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist,

ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Für die Fenster von Schlafräumen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzubringen. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung „Schallindemis (Wall/Wand)" ist auf der gesamten Länge von Westen nach Osten ein zusammenhängendes, geschlossenes Schallindernis mit der Mindesthöhe von 4,0 m über vorhandener Geländeoberkante zu errichten. Das Schallindernis muss eine für Flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² gemäß DIN ISO 9613-2 bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB aufweisen. Das Schallindernis muss eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der mit Schraffur markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in allen Geschossebenen offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, ausgeschlossen.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der mit Schraffur markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in allen Geschossebenen offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, ausgeschlossen.

Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA-Lärm auf jeweils von baulichen Abschirmungen oder durch andere Maßnahmen eingehalten werden können.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Begrünung von Vorgärten
Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstückes. Bei Eckgrundstücken liegt der Vorgarten auf der Seite, die der Erschließung des Gebäudes dient.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversiegelt zu belassen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht übersteigen.

Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu begrünen. Die Pflanzen sind ein- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.

8.2 Dachbegrünung
Dachflächen von Hauptbaukörpern sowie von Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsgeschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten, die z. B. der Sicherung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dienen, sowie für ähnliche haustechnische Einrichtungen. Tageslicht-Belichtungen, Fenster oder für Dachfenster genutzt werden. Darüber hinaus sind Solaranlagen zulässig auch in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

8.3 Begrünung von Stellplatzanlagen
Auf privaten Pkw-Stellplatzsammelanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 25 cm in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen (Arten/Qualitäten gemäß Pflanzenliste I). Als Mindestgröße der offenen Bodenfläche ist pro Baum eine Fläche von 6,0 m² einzuhalten; als Mindestbreite sind 2,0 m festzusetzen. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Die mit gegrünem Substrat verfüllte Pflanzgrube (Tiefe > 1,5 m) muss ein durchwurzelbares Bodenvolumen von > 12 m³ aufweisen; Bodenflächen unter den Bäumen sind mit bodendeckenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Arten/Qualitäten gemäß Pflanzenliste II). Bäume und Unterpflanzung sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

8.4 Begrünung des öffentlichen Straßenraums
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind insgesamt mindestens 55 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen (Arten/Qualitäten gemäß Pflanzenliste I). Als Mindestgröße der offenen Bodenfläche ist pro Baum eine Fläche von 6,0 m² einzuhalten; als Mindestbreite sind 2,0 m festzusetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Pflanzliste I

Gattung	Art	Sorte	Deutscher Name	Qualität
Acer	campestre*		Feld-Ahorn	H., 4 x v., mDB, 20-25
Acer	campestre	'Elsrijk'	Feld-Ahorn	H., 4 x v., mDB, 20-25
Acer	platanoides		Spitz-Ahorn	H., 4 x v., mDB, 20-25
Acer	platanoides	'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H., 4 x v., mDB, 20-25
Acer	platanoides	'Faassen'	Spitz-Ahorn	H., 4 x v., mDB, 20-25
Fraxinus	ornus	'Autumn Purple'	Wild-Esche	H., 4 x v., mDB, 20-25
Fraxinus	ornus	'Obelisk'	Blumen-Esche	H., 4 x v., mDB, 20-25
Malus	baccata	'Street Parade'	Zier-Apfel	H., 4 x v., mDB, 20-25
Prunus	serrulata	'Shirotae'	Nelken-Kirsche	H., 4 x v., mDB, 20-25
Tilia	cordata	'Chorsilver'	Chin. Wild-Linde	H., 4 x v., mDB, 20-25
Quercus	robur	'Fastigiata Koster'	Pyramiden-Eiche	H., 4 x v., mDB, 20-25
Tilia	cordata	'Greenspire'	Winter-Linde	H., 4 x v., mDB, 20-25

* nicht zur Verwendung im Bereich versiegelter Flächen

Pflanzliste II

Gattung	Art	Sorte	Deutscher Name	Qualität
Chaenomeles	hybr.	'Crimson and Gold'	Zierquitte	C, 2 x v., 40-60
Chaenomeles	hybr.	'Fire Dance'	Zierquitte	C, 2 x v., 40-60
Chaenomeles	hybr.	'Yeayukui'	Zierquitte	C, 2 x v., 40-60
Chaenomeles	hybr.	'Yeayukui'	Zierquitte	C, 2 x v., 40-60
Cotoneaster	dammeri	'Major'	Kriechmispel	C, 2 x v., 20-30
Lonicera	nitida	'Maigrün'	Heckenmyrte	P, 2 x v., 30-40
Lonicera	pileata		Böschungsmyrte	P, 2 x v., 30-40
Pyracantha	hybr.	'Red Column'	Feuerdorn	C, 2 x v., 40-60
Pyracantha	hybr.	'Red Cushion'	Feuerdorn	C, 2 x v., 40-60
Rosa	hybr.	'Sommerabend'	Rose	C, 2 x v., 40-60
Rosa	rugosa	'Dagmar Hastrup'	Rose	C, 2 x v., 40-60
Rosa	rugosa	'Repens Alba'	Apfel-Rose	C, 2 x v., 40-60
Rosa	spec.	'Ikarus'	Apfel-Rose	C, 2 x v., 40-60
Rosa	spec.	'Weiße Immensee'	Rose	C, 2 x v., 30-40
Spiraea	decumbens		Weiße Polster-Spiere	C, 2 x v., 20-30
Symphoricarpos	chenaultii	'Hancock'	Schneebeere	C, 2 x v., 40-60

9. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 ist eine Nutzung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen erst dann zulässig, wenn die im Gutachten „Schallimmissionsprognose zur Ausgestaltung einer Lärmminderungsmaßnahme an einer Kartoffelhaghalle in Uedem" (Nomec uppenkamp, 27.03.2023) auf Seite 5 beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen vollständig erfüllt sind oder durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) gutachterlich als ausreichend erfüllt bestätigt werden.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Landesrecht

1. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)

Das in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 auf den Dachflächen, den Stellplätzen sowie den Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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

2.1 Einfriedungen
Innerhalb von Vorgärten sind Grundstückseinfriedungen lediglich in Form von Hecken gemäß der nachfolgenden „Pflanzenliste Heckengehölze" zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.

Pflanzenliste Heckengehölze

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ilex aquifolium 'Alaska'	Stechpalme
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Liguster
Taxus baccatata media	Eibe

Eintlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Grundstückseinfriedungen außerhalb der Vorgärten lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke an der Grundstücksgrenze und innerlieegenden Zaun mit einem maximalen blickdichten Anteil von 20 % bezogen auf die Fläche des Zaunes zulässig.
Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

2.2 Abfallbehälterstandorte
Standplätze für Abfallbehälter in Vorgärten sind mit einem Sichtschutz einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Alternativ ist eine Unterbringung der Abfallbehälter in Schränken zulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Uedem als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NRW unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Auf der unterschützten Fläche wurden 5263 t/m² und Militärein richtungen des 2. Weltkrieg (Schützenloch und militärische Anlage) überprüft. Dabei wurden 1 Bombe, 7 Erdkampfmittel, 1 kg Infanteriemunition und 11 kg Munitionsteile geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erhöhtem mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz wild lebender Tiere und planungsrelevanter Arten

3.1 Baufeldherrichtung und Beseitigung von Gehölzen außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten
Freischnittarbeiten sowie vergleichbare Arbeiten im Rahmen der Baureifmachung und die Beseitigung von Gehölzen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September in der Regel zu unterbinden. Sofern dargelegt werden kann, dass durch die gegebenen Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten nicht gegeben ist, kann eventuell eine Befreiung von der zuvor genannten Bauzeitenbeschränkung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

3.2 Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel
Im Planungsraum verwendete Leuchtentypen sollten gewährleisten, dass das Licht nicht diffus in die Umgebung abgestrahlt, sondern seitlich abgeschirmt nach unten gerichtet wird. Die Lichtpunkthöhe ist dabei möglichst niedrig zu wählen. Leuchtengehäuse dürfen keine Öffnungen besitzen, durch die Insekten in das Leuchtinnere gelangen können. Es sind vorzugsweise LED-Leuchtmittel einzusetzen. Sofern unter Aspekten der Kriminalitätsprävention und Verkehrssicherungspflicht realisierbar, sollten Beleuchtungsanlagen außerhalb zwingend notwendiger Betriebszeiten abgeschaltet oder die Beleuchtungsstärke hinreichend reduziert werden.

3.3. Ökologische Baubegleitung
Die Einhaltung und Ausführung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung kontrolliert und dokumentiert werden.

3.4 Reduzierung von baubedingten Lärmimmissionen
Die Lärmentwicklung durch den Baubetrieb ist generell auf das unerlässliche Mindestmaß zu beschränken. Die maximalen Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm dürfen nicht überschritten werden. Als Bewertungsgrundlage sind hierbei die Schallgepegelwerte für Geräte in deren vorwiegend Wohnungen untergebracht sind anzuwenden.

3.5 Bauzeitenbeschränkung auf die Tageszeit
Die Bauzeit ist auf die Stunden außerhalb der Nachtzeit im Sinne der AVV Baulärm zu beschränken.

3.6 Überprüfung von Gehölzen und Gebäuden auf eine Besiedlung durch Fledermäuse
Für vereinzelte Bäume sowie einen Gebäudekomplex innerhalb des Bebauungsplangebietes kann eine Bedeutung als Quartierpotial für baumbewohnende bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern potenzielle Quartiergebiete im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes gerodet werden oder Rück- oder artenschutzrelevante Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden erfolgen, sind die Gehölze, Gebäude und Dachstühle unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. der Umbaumaßnahmen durch einen bzw. Begeh der Rück-/Umbauarbeiten durch einen entsprechend qualifizierten Gutachter auf Vorkommen von Fledermäusen und auf besiedelnde Fledermausquartiere zu überprüfen. Im Fall eines Besiedlungsnachweises wären artspezifische Maßnahmen zum Schutz betroffener Einzeltiere/Populationen im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

4. Abstände zu Landesstraßen

Die Allgemeinen Anforderungen an Landesstraßen des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Anforderungen gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StWG NRW) sind zu beachten. Die Anbaubeschränkungszonen gemäß §§ 25 und 28 StrWG NRW (20 m bzw. 40 m) sind im Bebauungsplan dargestellt.

5. 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, Rathaus, Moerstraße 2, 47589 Uedem, innerhalb der Dienstzeiten eingesehen werden.

Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche für Räume mit Schlafnutzung

Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche für sonstige Räume

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

, den

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uedem, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

Uedem, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

Uedem, den

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.

Uedem, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom bis einschließlich zur Einsicht öffentlich gelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Uedem, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuchs diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Uedem, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist der Beschluss dieses Bebauungsplans am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Uedem, den

Bürgermeister

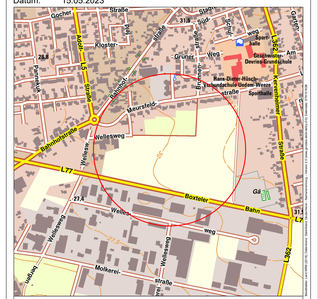
Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 248)

Bebauungsplan Nr. 30

– Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg, L 77 und Wellesweg (Mörsfeld – Teil 1) –

Maßstab: 1:500
Stand: Offenlage
Datum: 15.05.2023



Übersichtskarte
Maßstab: 1:5.000