

**Gemeinde Uedem
Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Planen, Bauen und Umwelt**

BEGRÜNDUNG

14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 6

- Tönisstraße -

-Entwurf-

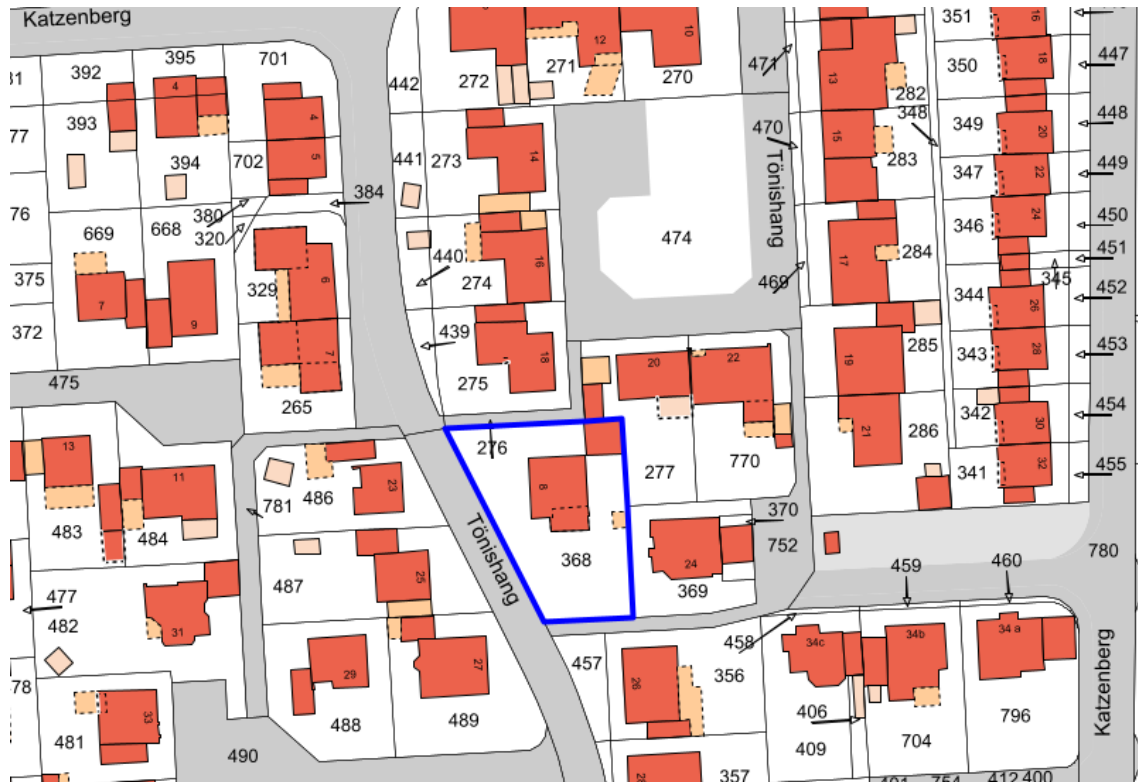
April 2023

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem	3
2.3 Bestehendes Planungsrecht	3
3. ÄNDERUNGSVERFAHREN	3
4. BESTANDSSITUATION	4
5. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	5
6. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Bauweise	6
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
7.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept	7
7.2 Ver- und Entsorgungskonzept	
8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	7
8.1 Naturschutz und Landschaftspflege	7
8.2 Umweltprüfung	7
8.3 Immissionsschutz	7
8.4 Bodendenkmalpflege	7
8.5 Altlasten	7
8.6 Ausgleichsbilanzierung	7
9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE	8

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Uedem Nr. 6 - Tönisstraße -.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind in der anliegenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



Kartengrundlage: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (RPD) stellt den Planbereich als Bestandteil des für den Siedlungsschwerpunkt dargestellten ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) dar. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem stellt den Geltungsbereich als Wohngebiet dar. Die geplante und bereits vorhandene Ausweisung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den dargestellten Geltungsbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Uedem Nr. 6 - Tönisstraße - mit den dazugehörigen Festsetzungen.

3. ÄNDERUNGSVERFAHREN

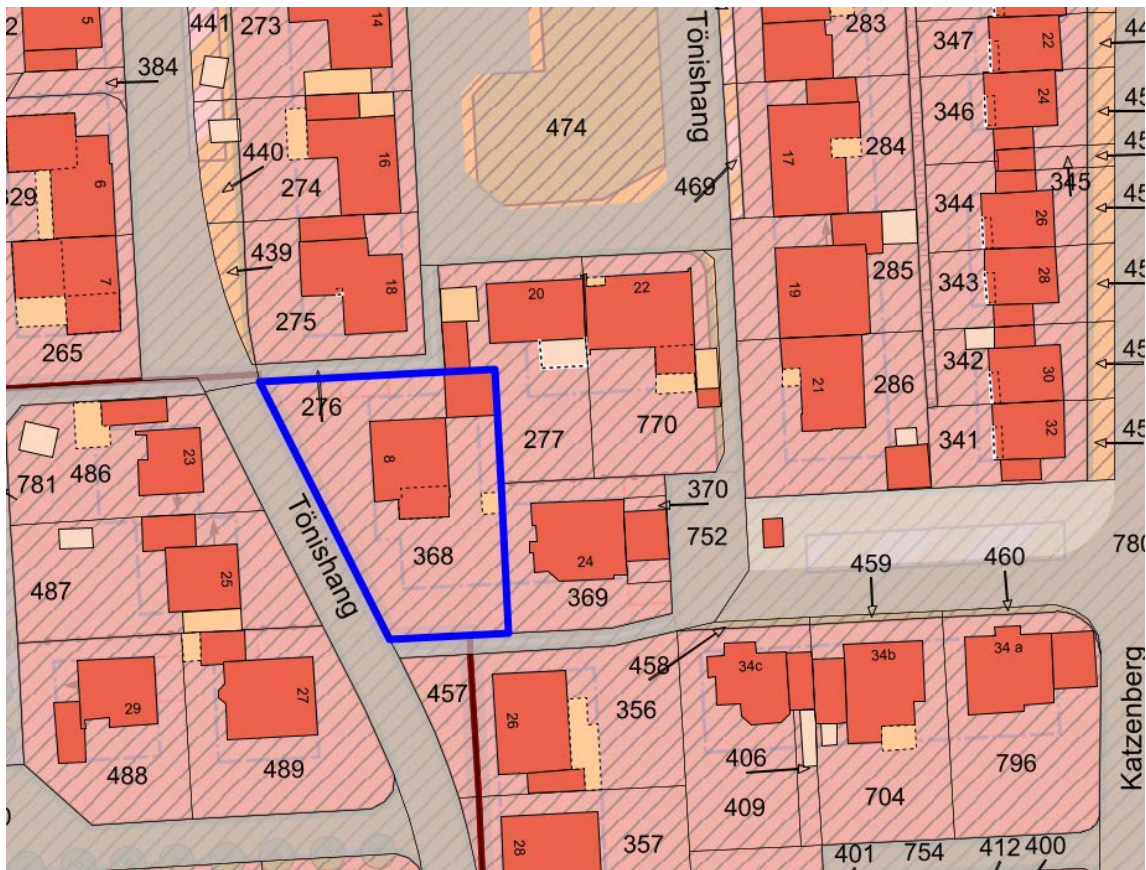
Der Rat der Gemeinde Uedem hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluss zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 6 - Tönisstraße - gem. § 13 BauGB gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 6 – Tönisstraße – soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und gemäß § 13 Absatz 1 Nr. 1 - 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000- Gebiete) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ausgenommen.

4. BESTANDSSITUATION

Die Fläche des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

Im Planbereich, Gemarkung Uedem, Flur 2, Flurstück 368 liegt ein Reines Wohngebiet vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Eine 2-geschossige Bauweise ist ausgewiesen. Zudem ist die Dachform Walmdach mit einer maximalen Dachneigung von 28° festgeschrieben.

5. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 6 – Tönisstraße – wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Hintergrund ist der von den Bauherren an die Verwaltung herangetragene Wunsch, ein weiteres Einfamilienhaus auf dem Grundstück Gemarkung Uedem, Flur 2, Flurstück 368 zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Uedem Nr. 6 - Tönisstraße -.

Die geplante Errichtung des Einfamilienhauses befindet sich außerhalb des vorgegebenen Baufensters. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung muss das Baufenster um etwa 3,5 Meter x 11,5 Meter in südlicher Richtung erweitert werden.

6.1 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein Reines Wohngebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

6.3 Bauweise

Die Bauweise bleibt unverändert.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird um etwa 3,5 Meter x 11,5 Meter in südlicher Richtung erweitert.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Erschließung des Grundstücks Gemarkung Uedem, Flur 2, Flurstück 368 bleibt für das Bauvorhaben unverändert über die Straße Tönishang bestehen.

7.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die bestehenden Hauptleitungen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal. Das anfallende Regenwasser wird, wenn möglich im Planbereich versickert.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Erweiterung des Baufensters sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Auf eine weiterführende Untersuchung (Artenschutzprüfung (ASP)) kann verzichtet werden.

8.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 6 – Tönisstraße – eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

8.3 Immissionsschutz

Aus der Änderungsplanung resultierende immissionsschutzfachliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

8.4 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bodeneingriffen kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist bei der Gemeinde Uedem oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

8.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altablagerungen/Bodenbelastungen bekannt.

8.6 Ausgleichsbilanzierung

Durch diese Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, so dass kein ökologischer Ausgleich erforderlich wird.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE

Öffentliche oder private Belange, die durch diese vereinfachte Änderung berührt sein könnten, sind nicht erkennbar.

Uedem, 10.05.2023

Gemeinde Uedem

(Rainer Weber)
Bürgermeister