

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

# Entwurf



## Planzeichenerklärung

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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
WA 1	0,4	
WA 2	0,4	
II	WH max. 42 m ü. NHN	
O	GH max. 46 m ü. NHN	
SD, KWD, WD, PD		E
WA 1	0,4	
II	WH max. 42 m ü. NHN	
O	GH max. 46 m ü. NHN	
SD, KWD, WD, PD		ED

## 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)

- Regenwasserversickerung

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- SG Straßenbegleitgrün
- R/S Retentionsfläche/Starkeingrösvorsorge

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 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)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Zweckbestimmung:
  - Ga = Garagen und Carports
  - St = Stellplätze

## 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)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnnummer
- Höhenlage über NHN
- Zaun

## Textliche Festsetzungen

### 1. 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 Betriebszweigsdienstleistungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe und
  - Taxisbetriebe

### 2. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen Null (mü. NHN).
- 2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und der Schweitlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhöhe oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).
- 2.3 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und dem oberen Dachabschluss.

### 3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Zufahren sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2 m für den Bau von Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Balkonen ist zulässig.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 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.
- 5.2 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. Unversegelte 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.
- 5.3 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 Bepflanzung soll mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
- Cornus sanguinea* (Roter Harnleigel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Eucryphia europaea* (Pfeifenblume), *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: Zvh. 125-150 cm, He. Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

### 6. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))

- Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden gegen durchlässigen Boden auszutauschen und ein hydraulischer Anschluss zu schaffen.
- Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die dafür vorgesehene Versickerungsmulde einzuleiten. Der entsprechende Bereich ist zeichnerisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung festzusetzen. Davon ausgenommen ist der nördliche Teil der Planstraße, der an die Straße "Beginnenfeld" angrenzt, und die dort vorgesehenen öffentlichen Parkplätze. Das in diesem Einflusbereich in das Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem in der Straße "Beginnenfeld" vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

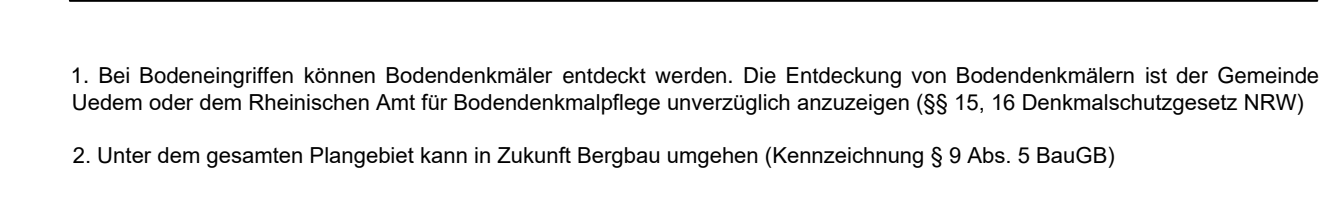
### 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

- Einfriedigungen**
- Innerhalb von Vorgärten(\*) sind Grundstückseinfriedigungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Die Einfriedung 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 Einfriedung darf eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.
- Abfallbehälterstände**
- 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 Erschließung des Gebäudes dient.

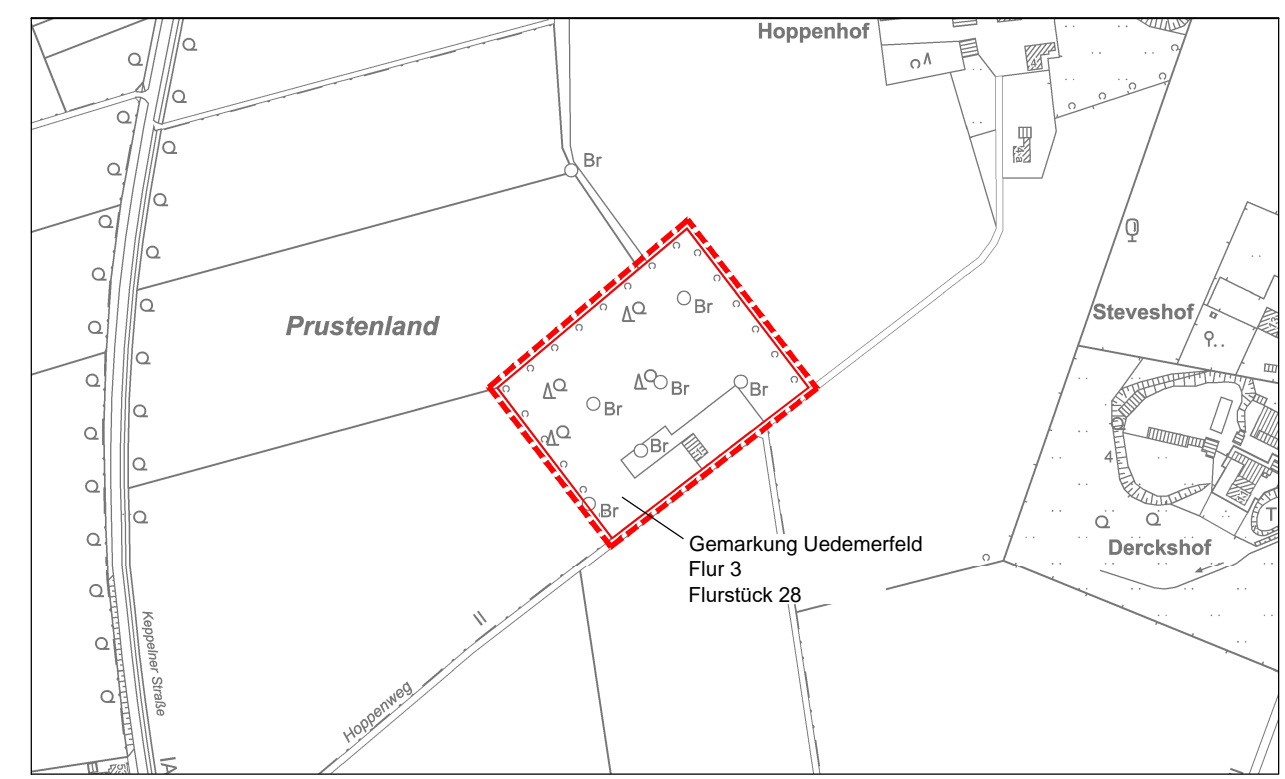
### 8. Hinweise

- Bei Bodenerhebungen 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 (Kernzeichnung § 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 Ordnungsgemäße der Gemeinde Uedem unverzüglich zu verständigen. Bei Entdecken mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Anrutschschutz  
4.1 Gemäß § 39 SImtSchG ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar beschränkt. Hierdurch wird eine Zerstörung von Gelegen und die Verletzung/Tötung insbesondere von Jungtieren gefährdeter Vogelarten vermieden.  
4.2 Bei der Aufhebung des Klingengrasses auf dem Flurstück 339 ist eine zeitliche Beschränkung einzuhalten und eine ökologische Baubegleitung zur vertraglichen Begrenzung und Haltung von Fischen und ggf. Amphibien vorzunehmen. Unter Berücksichtigung aller maßgebenden Arten nicht der mögliche Zeitraum der Aufnahme des Teiches von Ende Oktober bis Mitte Februar.
- Der externe Ausgleich erfolgt über das Okokonto Uedem (Gemarkung Uedemerfeld, Flur 2, Flurstück 70) von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft in Höhe von 14.616 Werteneinheiten und über das Okokonto Uedem "Altes Wasserwerk" (Gemarkung Uedemerfeld, Flur 3, Flurstück 28) von der Gemeinde Uedem in Höhe von 6.454 Werteneinheiten. Nähere Informationen zu der Okokonto-Regelung enthält der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

### Lage der (Teil-) Maßnahmefläche aus dem Okokonto Uedem von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft

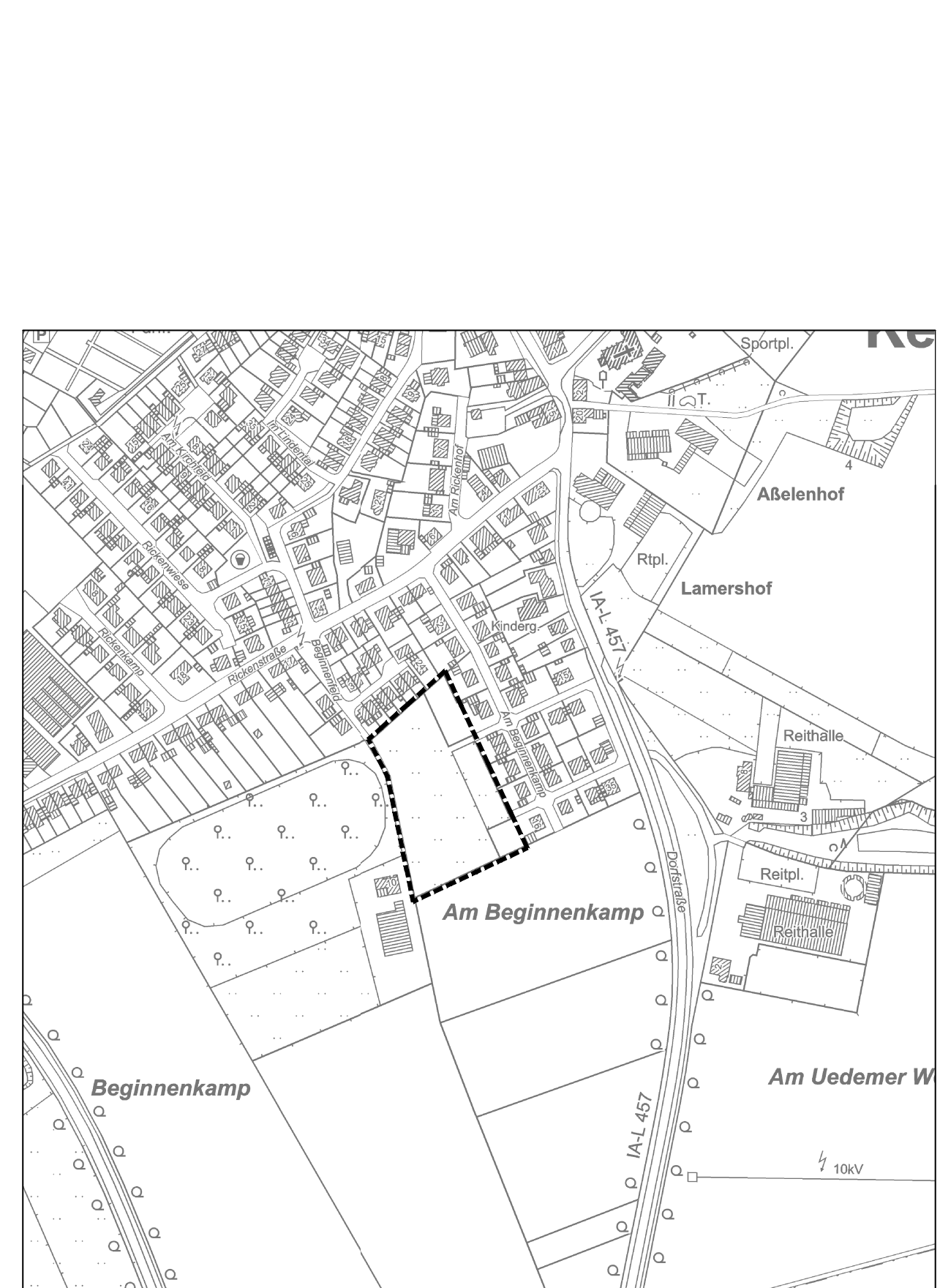


### Lage der (Teil-) Maßnahmefläche aus dem Okokonto Uedem "Altes Wasserwerk" von der Gemeinde Uedem



### 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 (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 - BekanntVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

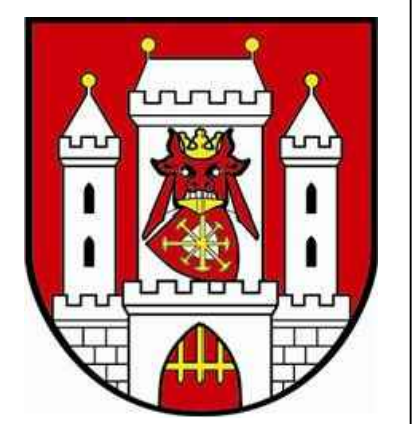


<b>Verfahrensvermerke</b>	
Die Planunterlagen mit Stand vom ..... und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen § 1 PlanZV 90.	Der Rat der Gemeinde Uedem hat am ..... die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. §§ 7, 41 GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.
den .....	Uedem, den .....
.....	Bürgermeister
ÖbVt	.....
Der Ausschuss für Planen, Bau und Wirtschaftsförderung hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b>
Uedem, den .....	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Keppeln Nr. 10 dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Uedem am ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
.....	Uedem, den .....
Bürgermeister	.....
.....	Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekanntgegeben. 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.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Uedem, den .....	Uedem, den .....
.....	Bürgermeister
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 ..... bekanntgegeben und erfolgte vom ..... bis einschließlich .....	.....
Uedem, den .....	.....
.....	Bürgermeister

## Gemeinde Uedem

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

Gemarkung Keppeln, Flur 8



Bearbeitet: Hardt/Bertram      Stand: Entwurf / 14.11.2023

M 1:500

**StadtUmBau**  
 STADTUMBAU GMBH  
 SAALSTRASSE 10  
 47623 KVELDARF  
 T: +49 (0)2832 9729 30  
 F: +49 (0)2832 9729 00  
 info@stadumbau-gmbh.de  
 www.stadumbau-gmbh.de