

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

Entwurf



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

WH max. Wandhöhe über NHN 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)

- Bauweise:
 - o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Ortsrandgrünfläche

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)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - Ga = Garagen und Carports
 - St = Stellplätze

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

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

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 Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNN).

2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und der Schrittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut 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. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für die Allgemeinen Wohngebiete auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

6.1 Die nicht von öffentlichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Die Vorgärten (*) sind mit Ausnahme notwendiger Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unverriegelt zu belassen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Unverriegelte 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.

Minerale Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind im Vorgarten(*) nicht zulässig.

6.3 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 Befpflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

- Comus sanguinea (Roter Hartfeggl), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pflaunderschiffchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Vitium opulus (Gemeiner Schreibell)

Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Zvw, 125-150 cm Hc. Zur Unterraat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

6.4 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Darüber hinaus sind Solarenergieanlagen auch in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein einheimischer Laubbaum gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegeplans zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Befpflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), Betula pendula (Sandbirk), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Castanea sativa (Eskustanne), Fagus sylvatica (Rothbuche), Fraxinus excelsior (Eiche), Populus tremula (Zitterapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus ana (Mahnbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm StU. Es können auch Obstbäume alter niederheimischer Sorten als Hochstämme angepflanzt werden:

- Äpfel (Malus in Sorten), z.B.: Graue Französische Renette, Roter Trierer Weinsäpfel, Roter Bellefleur, Rote Sommerreife, Rheinischer Bohnsäpfel, Rheinische Schatzsanne, Rheinische Krummsäpfel, Jakob Lebel, Schöner aus Boskoop, Kaiser Wilhelm
- Birne (Pyrus in Sorten), z.B.: Gellerte Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Chameu, Westfälische Glockenbirne, Clapps Liebling
- Pflaumen/Zwetschgen (Prunus in Sorten): z.B.: Große grüne Renekode, Hauszwetschge, Wangenheim Frühzwetschge
- Südkirschen (Prunus in Sorten): z.B.: Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling
- Walnuss (Juglans regia)

7. 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 bestehende Versickerungsmulde im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplangebietes "Albersfeld" einzuleiten.

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

8.1 Einfriedungen: Innerhalb von Vorgärten(*) sind Grundstückseinfriedungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.

8.2 Abfallbehälterstandorte: Standplätze für Abfallbehälter in Vorgärten(*) sind mit einem Sichtschutz einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Alternativ ist eine Unterbringung der Abfallbehälter in Schränken möglich.

8.3 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

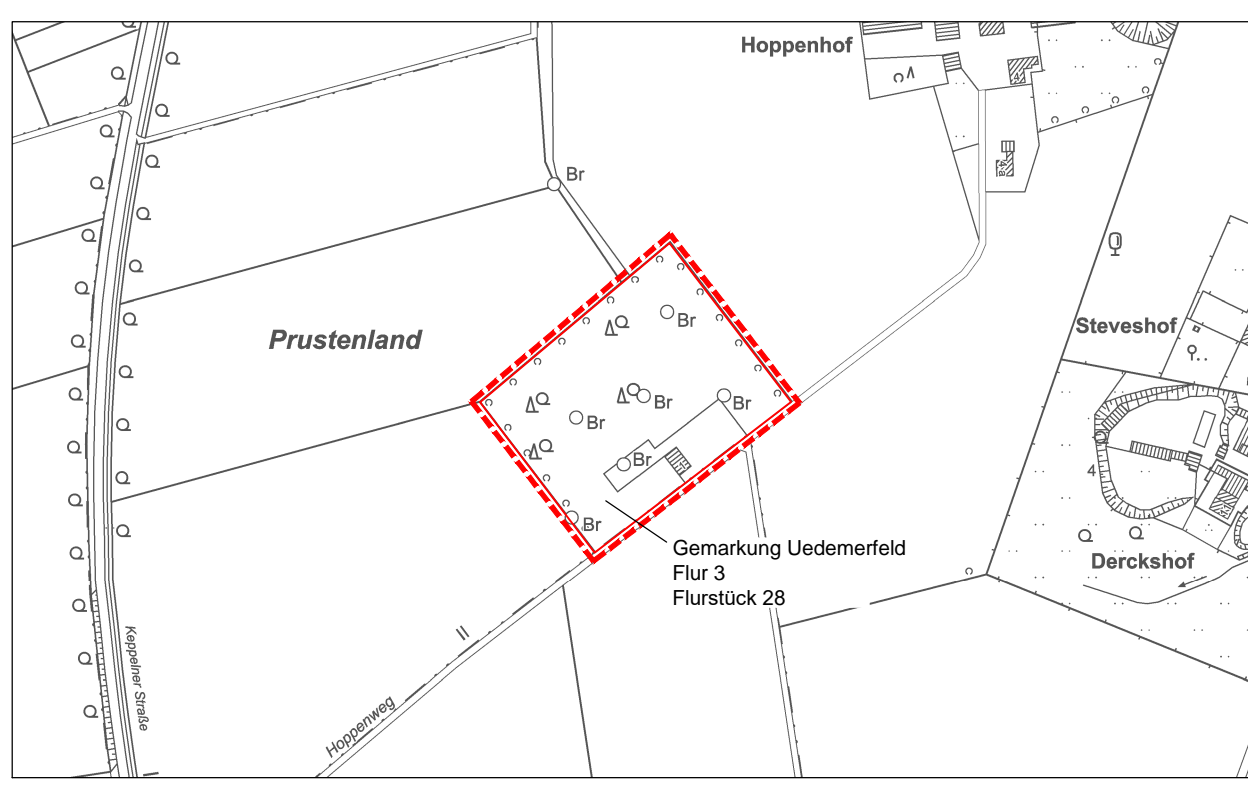
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Uedem oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB).

3. 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.

4. Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökotoiko Uedem "Altes Wasserwerk" (Gemarkung Uedemfeld, Flur 3, Flurstück 28) von der Gemeinde Uedem in Höhe von 140 Werteeinheiten. Nähere Informationen zu der Ökotoiko-Regelung enthält der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

Lage der (Teil-)Maßnahmenfläche aus dem Ökotoiko Uedem "Altes Wasserwerk" von der Gemeinde Uedem



Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

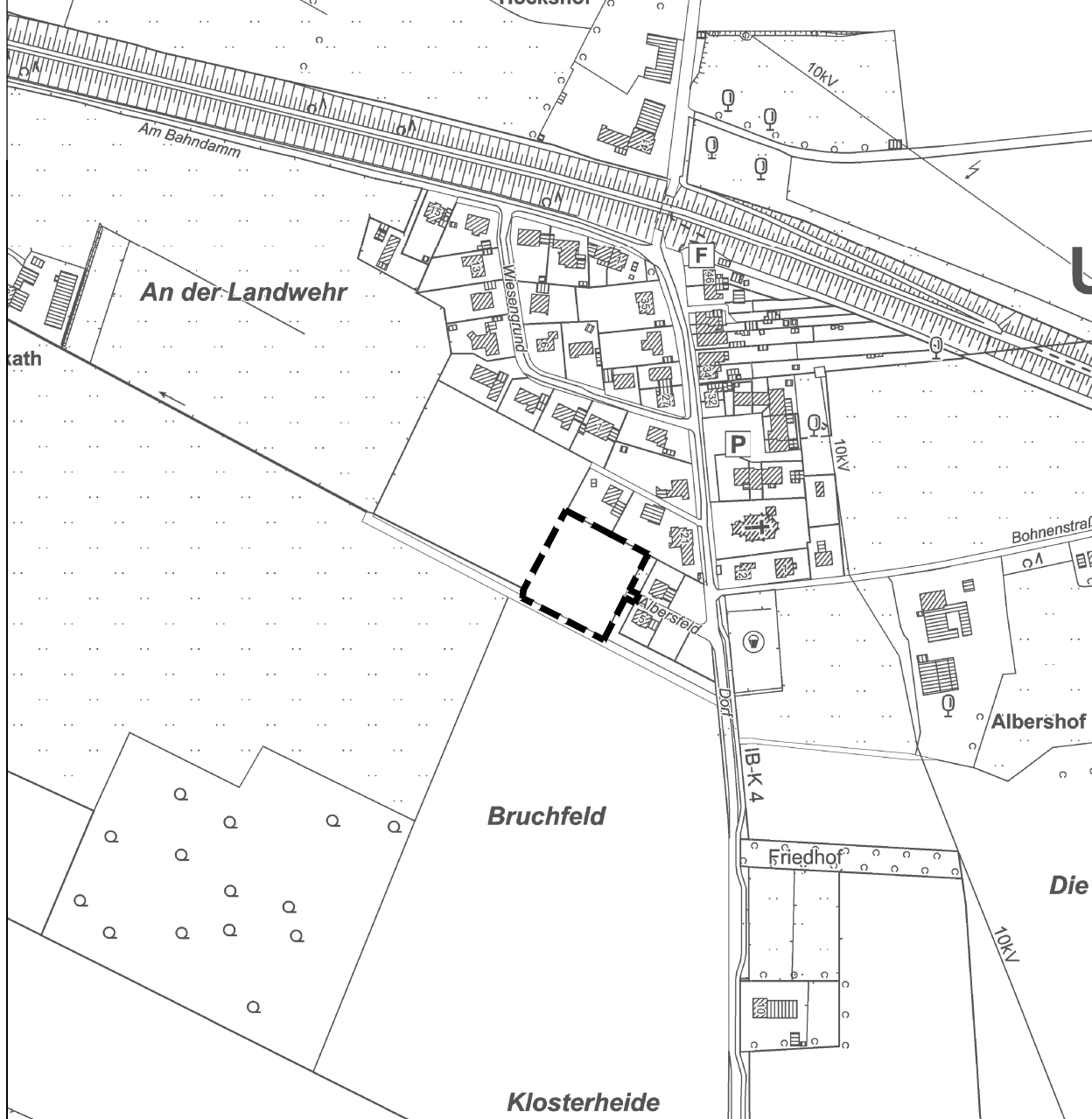
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

4) 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

5) Genehmigung 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

6) Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung



Verfahrensvermerke	
Die Planunterlage mit Stand vom und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen § 1 PlanZV 90.	AUSFERTIGUNGSVERMERK 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.
....., den	Uedem,
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 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	

Gemeinde Uedem

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

Bearbeitet: **Hardt/Bertram** Stand: **Entwurf / 17.01.2024**

M 1:500

StadtUmBau
STADTUMBAU GMBH
BASILIKASTRAßE 10
WILHELMSTRASSE 1
D - 47623 Kewitzlager
T +49 (0)2832 / 97 25 29
F +49 (0)2832 / 97 25 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de