

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



## Planzeichenerklärung

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA 1		WA 2	
WA	0,4	WA	0,4
II	WH max. 43 m ü. NHN	II	WH max. 43 m ü. NHN
O	GH max. 46 m ü. NHN	O	GH max. 46 m ü. NHN
SD, KWD, WD, PD	E	SD, KWD, WD, PD	ED

**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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsfächen** (§ 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)

RV Regenwasserversickerung

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

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

SG Straßenbegleitgrün

R/S Retentionsfläche/Starkeingvorsorge

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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)

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)

Ga = Garagen und Carports

St = Stellplätze

**Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)**

Zulässige Dachform (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

WD Walmdach

PD Pultdach

**Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)**

113 X Gebäude lt. Kataster

339 Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnnummer

36,19 Höhenlage über NHN

Zaun

## 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 Bergbau- und Bergbauergewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)**  
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNNH).  
2.1 Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).  
2.2 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und dem oberen Dachabschluss.
- 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.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfäche 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 baulichen 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 (V) sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unverzüglich zu bepflanzen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.  
Unverfügbare Flächen im Vorgarten (V) sind mit Rasen, Bodenbedeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.  
Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind im Vorgarten (V) nicht zulässig.  
Die Flächen zwischen Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche sind zu begrünen.

**6.3 Entlang der südlichen Außengrenzen 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 Hirtengelb), Corylus avellana (Hazel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rosa 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 Untersaat ist ein Saatgut mit mehriährigen 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 Erde, Filter- und Vegetationsstratze 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, Tageslichteinsparungsmaßnahmen 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 Laubb Baum gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegeplans zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:  
Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), ESKASTANIE (Castanea sativa), Feld-Ahorn (Acer campestre), FELD-ULME (Ulmus minor), Hainbuche (Carpinus betulus), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Mehlbeere (Sorbus aria), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Spiering (Sorbus domestica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Zitronenapfel (Populus tremula).  
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm STU.  
Es können auch Obstbäume alter niederheimischer Sorten als Hochstämme angepflanzt werden:  
- Apfel (Malus in Sorten), z.B.: Graue Französische Renette, Roter Trierer Weinalpfel, Roter Bellefleur, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafnase, Rheinischer Krummstiel, Jakob Label, Schöner aus Botslog, Kaiser Wilhelm  
- Birne (Pyrus in Sorten), z.B.: Gellers Butterbirne, Gule Graue, Köstliche von Chamau, Westfälische Glockenbirne, Clapps Liebling  
- Walnus (Juglans regia)**

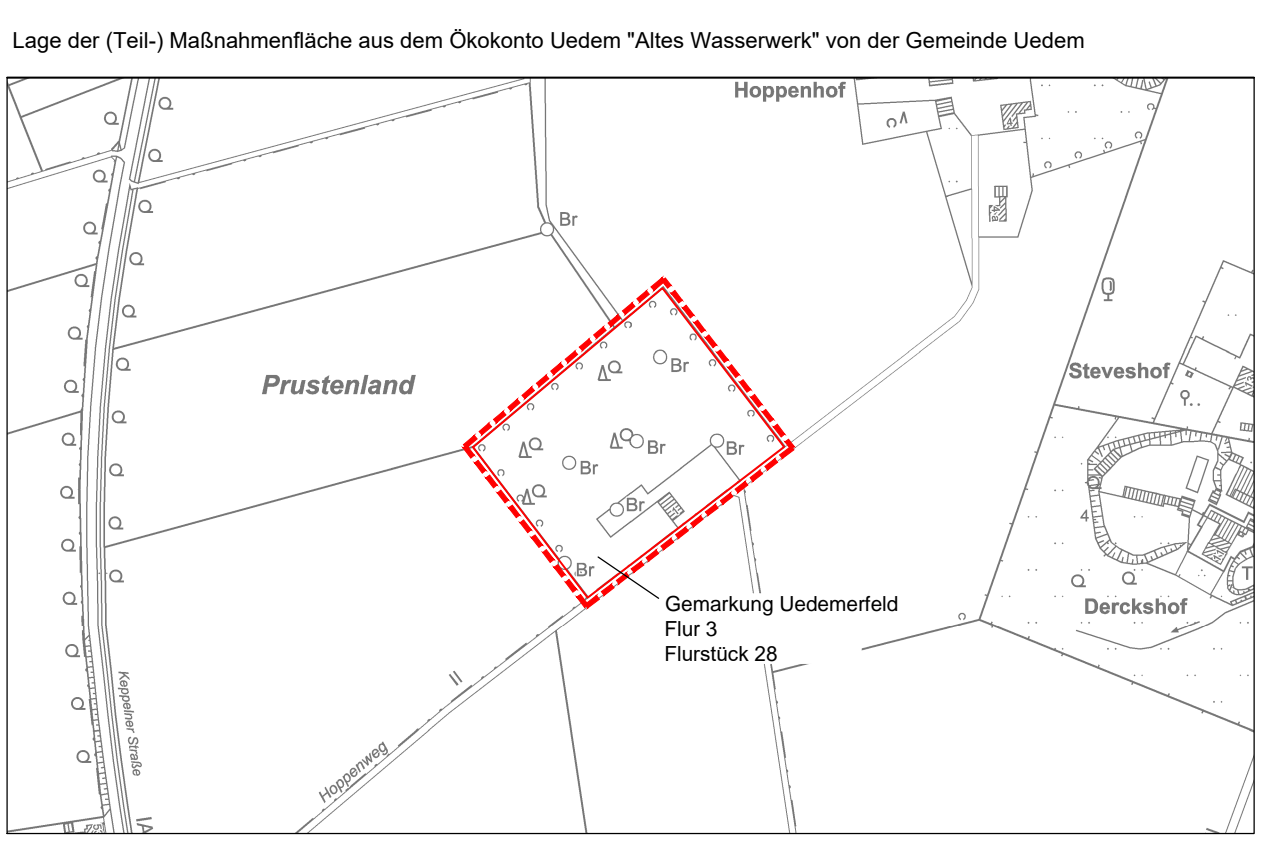
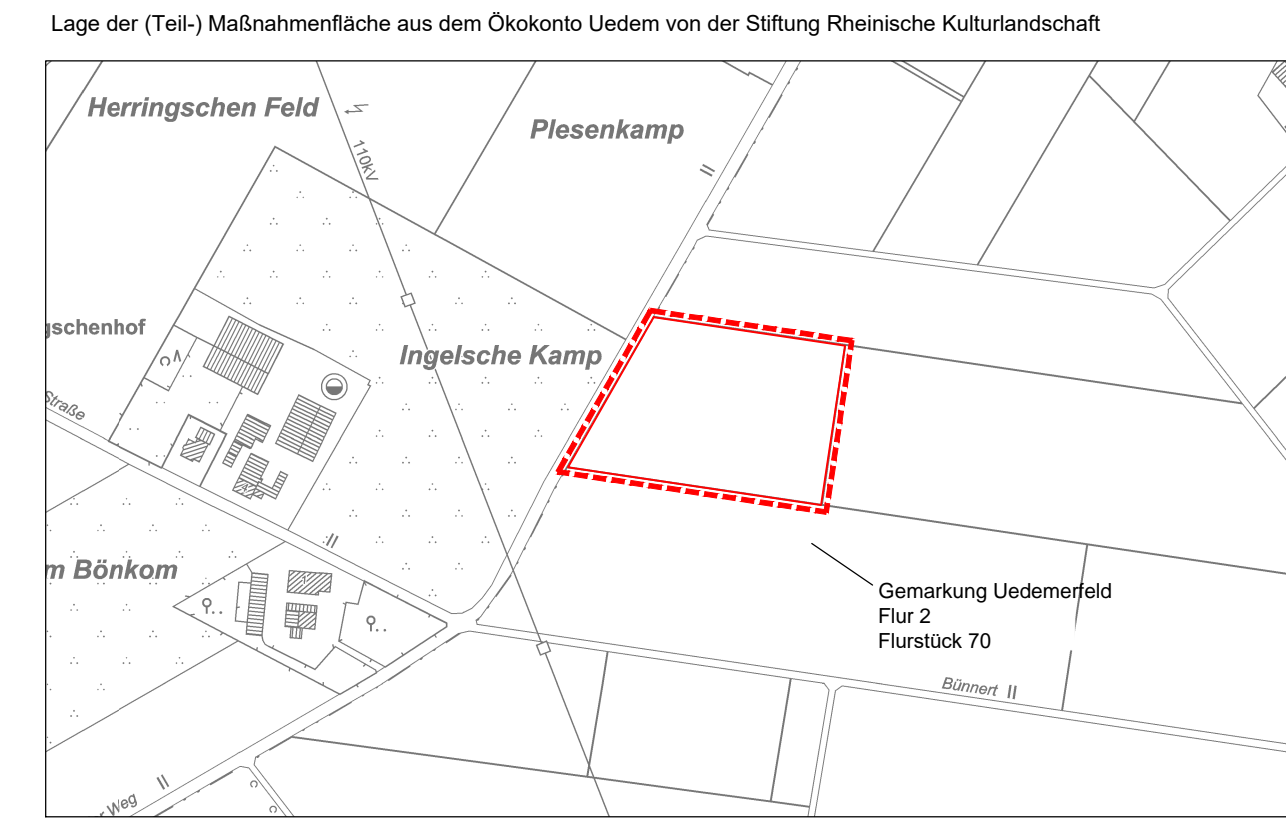
**6.6 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Retentionsfläche/Starkeingvorsorge" sind vier einheimische Laubbäume gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegeplans zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.**  
Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:  
Acer campestre (Eisröhre), Castanea sativa (Eskastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremula (Zitronenapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Eberesche), Sorbus domestica (Spiering)  
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm STU.

**7. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))**  
Das auf dem belasteten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich vermeintliche Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schädlich 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 Regenwasserentsorgung festgesetzt. Davon ausgenommen ist der nordöstliche Teil der Planstraße, der an die Straße "Beginnenfeld" grenzt, und die dort vorgesehene öffentliche Parkfläche. Das in diesem Einfahrtbereich in das Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem in der Straße "Beginnenfeld" vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

**8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)**  
**Einfriedigungen**  
Innerhalb von Vorgärten (V) 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 (V) lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke an der Grundstücksgrenze und hinterlegendem Zaun zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.  
**Abfallbehälterstandorte**  
Standplätze für Abfallbehälter in Vorgärten (V) 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 Erdgeschossbereich, bei Vorgärten der Bereich, der der Erschließung des Gebäudes dient.

## Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Gemeinde Uedem oder dem Rheinischen Amt für Bodenkennlinie unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen. (Kennzeichnung § 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 Gemeinde Uedem unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
- Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökotoiko Uedem (Gemarkung Uedemerfeld, Flur 2, Flurstück 70) von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft in Höhe von 14.616 Werteneinheiten und über das Ökotoiko Uedem "Altes Wasserwerk" (Gemarkung Uedemerfeld, Flur 3, Flurstück 28) von der Gemeinde Uedem in Höhe von 11.124 Werteneinheiten. Nähere Informationen zu der Ökotoiko-Regelung enthält der Umweltbericht zu diesem Bepauungsplan.

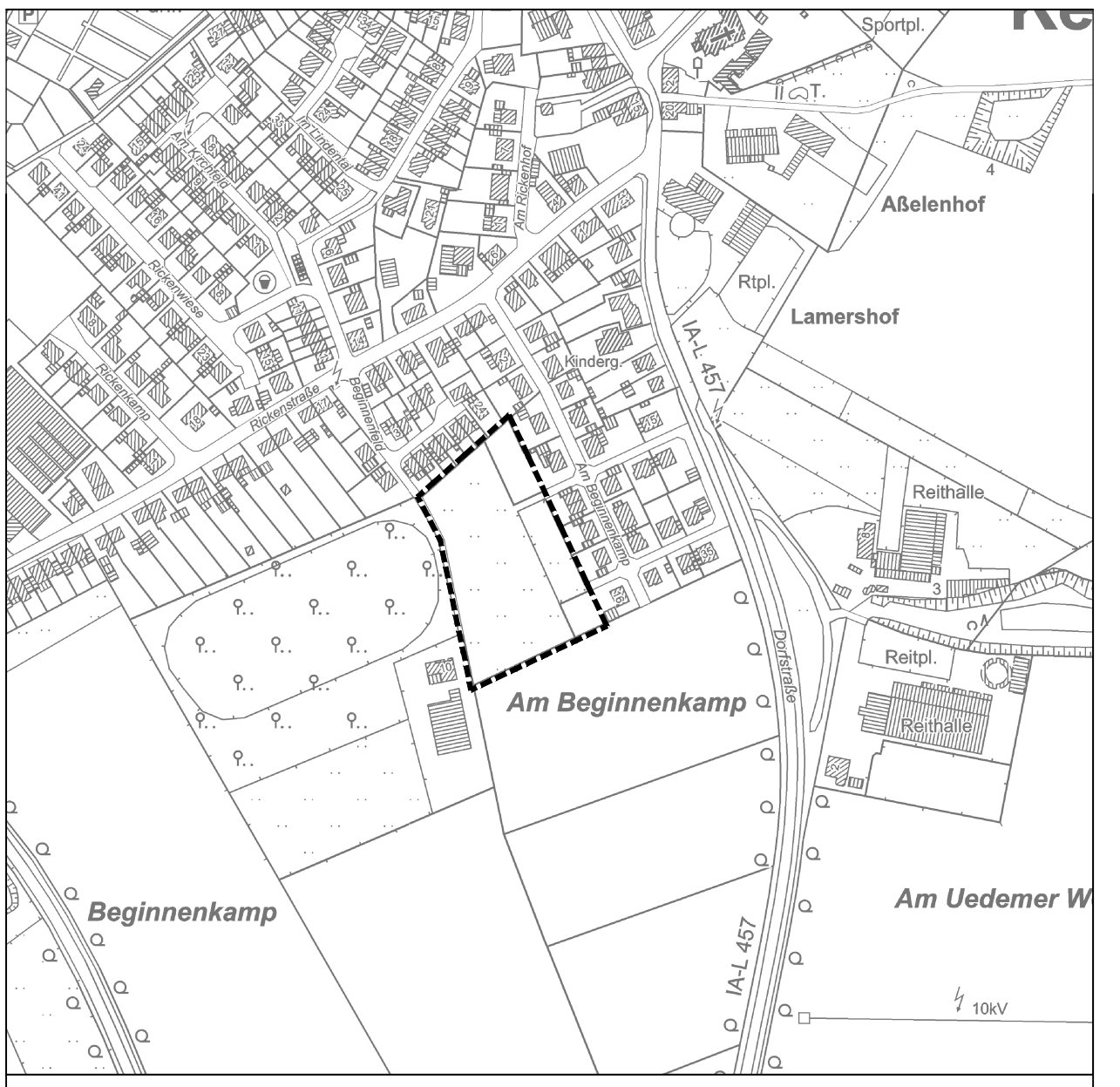


**5. Artenschutz**  
5.1 Gemäß § 39 BNatSchG ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar beschränkt. Hierdurch wird eine Zerstörung von Gelegen und die Verletzung/Tötung insbesondere von Jungvögeln gebührender Vogelnest zu vermeiden.  
5.2 Bei der Aufhebung des Kleingewässers auf dem Flurstück 339 ist eine zeitliche Beschränkung einzuhalten und eine ökologische Baubegleitung zur verteiligen Bergung und Haltung von Fischen und ggf. Amphibien vorzunehmen. Wenn nötig, sind die Individuen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve in ein geeignetes Gewässer umzusetzen.  
Unter Berücksichtigung aller maßgebenden Arten reicht der mögliche Zeitraum der Aufhebung des Teiches von Ende Oktober bis Mitte Februar.

**6. Sofern für bautechnische Zwecke Ersatzbaustoffe (Recyclingmaterial, umgelagerte und aufbereitete Böden, Schlacken etc.) verwendet werden sollen, müssen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), z.B. in Bezug auf die Qualitätsüberprüfung der Baustoffe und die zulässigen Einbauweisen, beachtet werden. Der Bauherr und das ausführende Bauunternehmen sind für die Einhaltung der Vorgaben verantwortlich. Der Vertrieb der Ersatzbaustoffe vom Inverkehrbringen bis zum Einbau, sowie Einbauweise und -menge müssen dokumentiert, und diese Dokumentation dauerhaft vom Grundstückseigentümer vorgehalten werden (§ 5 ErsatzbaustoffV) (H).**

## 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 Baupläne 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 - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung



**Verfahrensmerkmale**

Die Planunterlagen mit Stand vom ..... und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90.

Uedem, den .....

Bürgermeister .....

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Uedem, den .....

Bürgermeister .....

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ordentlicher Bekanntmachung am ..... in der Ziel von ..... bis einschließlich ..... erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... frühzeitig beteiligt.

Uedem, den .....

Bürgermeister .....

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Uedem hat am ..... den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs dieses Bepauungsplans 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 .....

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bepauungsplans Keppeln Nr. 10 dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Uedem am ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Uedem, den .....

Bürgermeister .....

Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Uedem, den .....

Bürgermeister .....

**Gemeinde Uedem**

Bepauungsplan Keppeln Nr. 10 "Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp"

Gemarkung Keppeln, Flur 8

Redaktionelle Anpassungen nach Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet: Hardt/Bertram Stand: 07.05.2024

**StadtUmbau**

StadtUmbau GmbH  
Bauhilfsstraße 3  
Wahlrathstraße 1  
D-48161 Uedem, Kreis Kleve  
Tel. +49 (0)2832 / 97 29 29  
Fax +49 (0)2832 / 97 29 03  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

