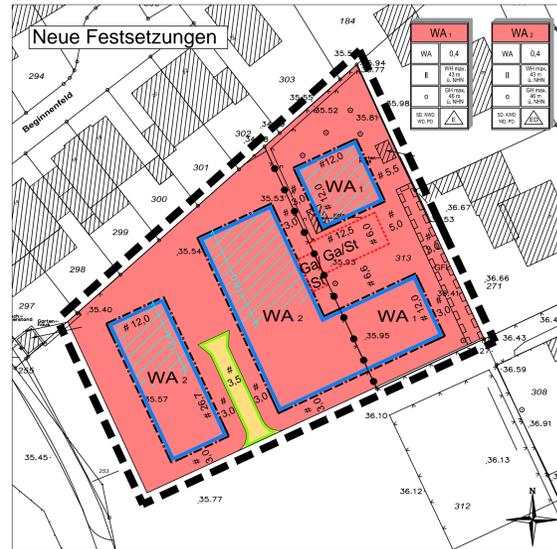
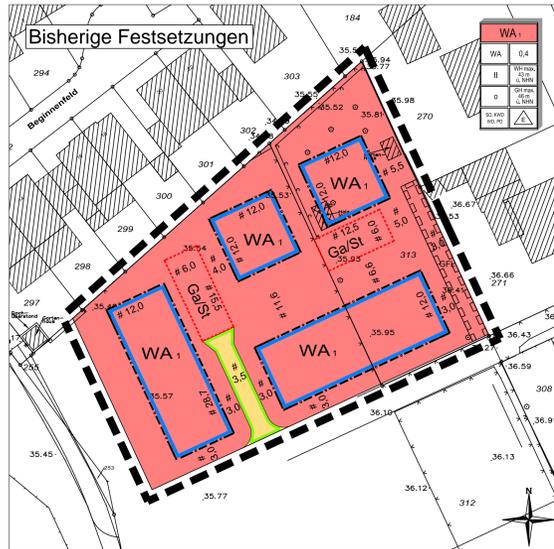


Bebauungsplan Keppeln Nr. 10 "Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp" - 1. vereinfachte Änderung



Planzeichenerklärung

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

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

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 4 § 16 BauGB)

Zweckbestimmung: Ga = Garagen und Carports, St = Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 1 Abs. 4 § 16 BauGB)

Bereich mit festgesetzter Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

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)

15 X Gebäude lt. Kataster

339 Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

36,19 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 Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe 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 Schnittlinie 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. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) wird für den mit der Signatur markierten Bereich auf 36,0 m über NHN plusminus 30 cm festgesetzt.

4. 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.

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

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

6. 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 Einwohnerraum bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

7.1 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.

7.2 Die Vorgärten (*) sind mit Ausnahme notwendiger Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversegelt zu belassen. Belagte 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.

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

Die Flächen zwischen Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche sind zu begrünen.

7.3 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsaustragschicht 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.

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

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eskastanie (*Castanea sativa*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Feld-Ulm (*Ulmus minor*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Speierling (*Sorbus domestica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*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 Triemer Weinapfel, Roter Bellefleur, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Krummstiel, Jakob Lebel, Schöner aus Boskoop, Kaiser Wilhelm

- Birne (*Pyrus in Sorten*), z.B.: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Kostliche von Chameau, Westfälische Glockenbirne, Clapps Lebling

- Walnuss (*Juglans regia*)

8. 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.

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

Einfriedigungen:

Innere von Vorgärten(*) sind Grundstücksbefriedigungen lediglich in Form von Hecken zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstücksbefriedigungen außerhalb der Vorgärten(*) lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke an der Grundstücksgrenze und hinterliegenden Zaun zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten.

Abfallbehälterstandorte:

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

Definition Vorgarten:

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

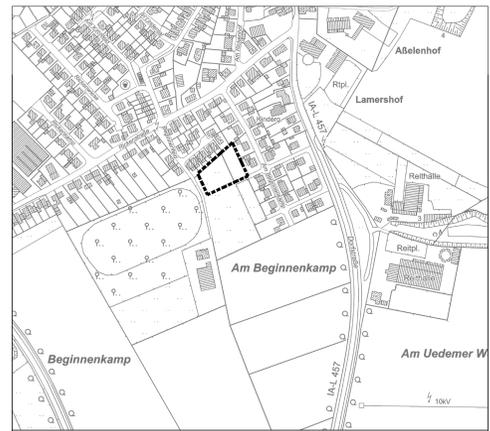
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Uedem oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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 Ordnungsjamt der Gemeinde Uedem unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. **Artenschutz:**
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 Jungtieren gelötzbrütender Vogelarten vermieden.

5. 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 Qualitätsüberwachung der Baustoffe und die zulässigen Einbaubereiche, beachtet werden. Der Bauherr und das ausführende Bauunternehmen sind für die Einhaltung der Vorgaben verantwortlich. Die Verbleibe der Ersatzbaustoffe vom Inverkehrbringen bis zum Einbau, sowie Einbaubeweise und -menge müssen dokumentiert, und diese Dokumentation dauerhaft vom Grundstückseigentümer verwahrt werden (§ 25 ErsatzbaustoffV) (H).



Gemeinde Uedem
Bebauungsplan Keppeln Nr. 10
"Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp"
1. vereinfachte Änderung
Gemarkung Keppeln, Flur 8

Bearbeitet: Bertram/Hebing | Stand: 12.06.2025

M 1:500

StadtUmbau
StadtUmbau GmbH
Bismarckstraße 10
Walfahrtsstraße 1
D-47533 Keppeln
T: +49 (0)2832 / 97 29 29
F: +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de