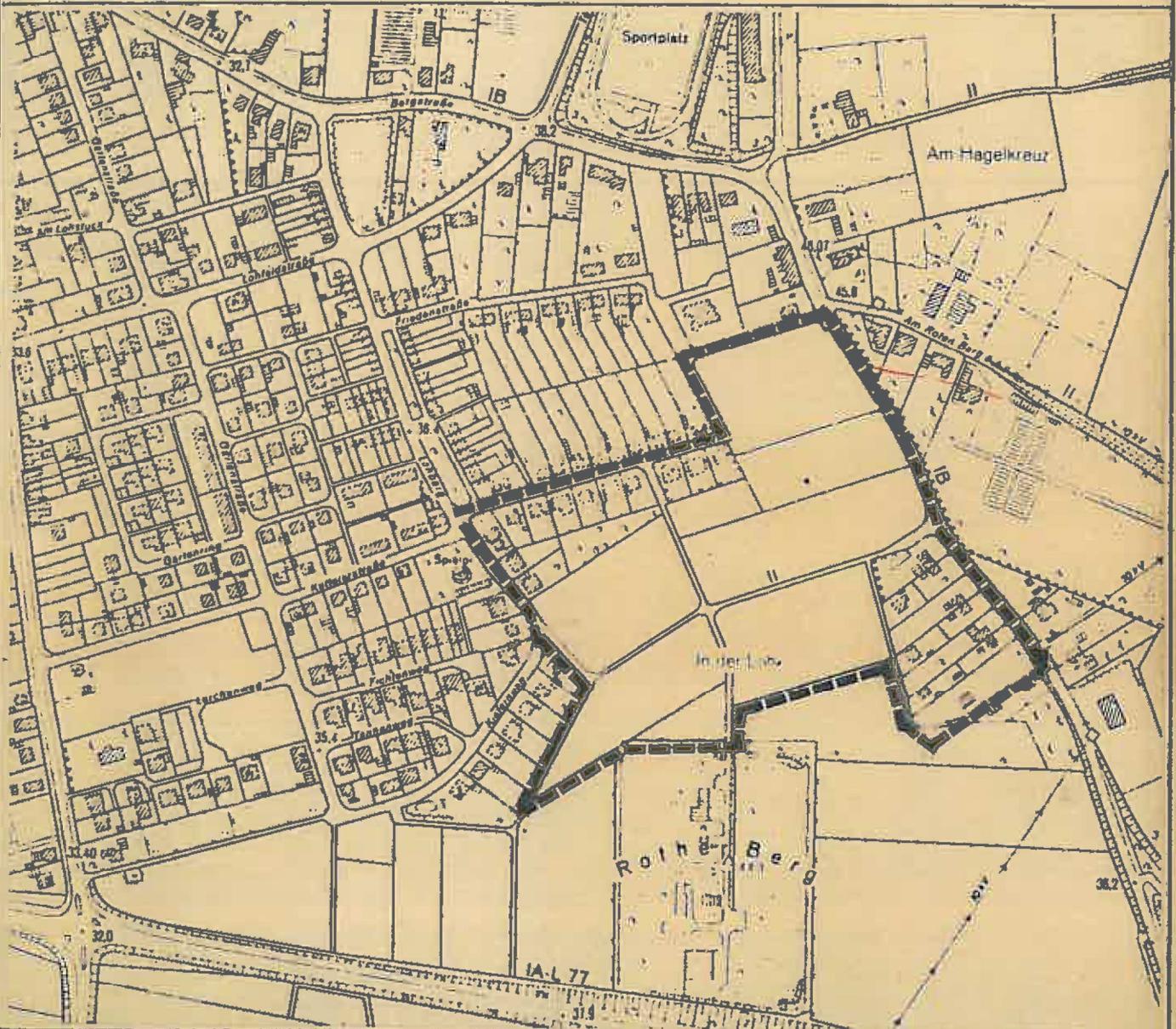


GEMEINDE UEDEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

BERGSTRASSE / KIEFERNWEG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	MÄRZ 97		
PL ^{GR}	139 / 90		
BEARB.	BO		
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER

Mr. ...

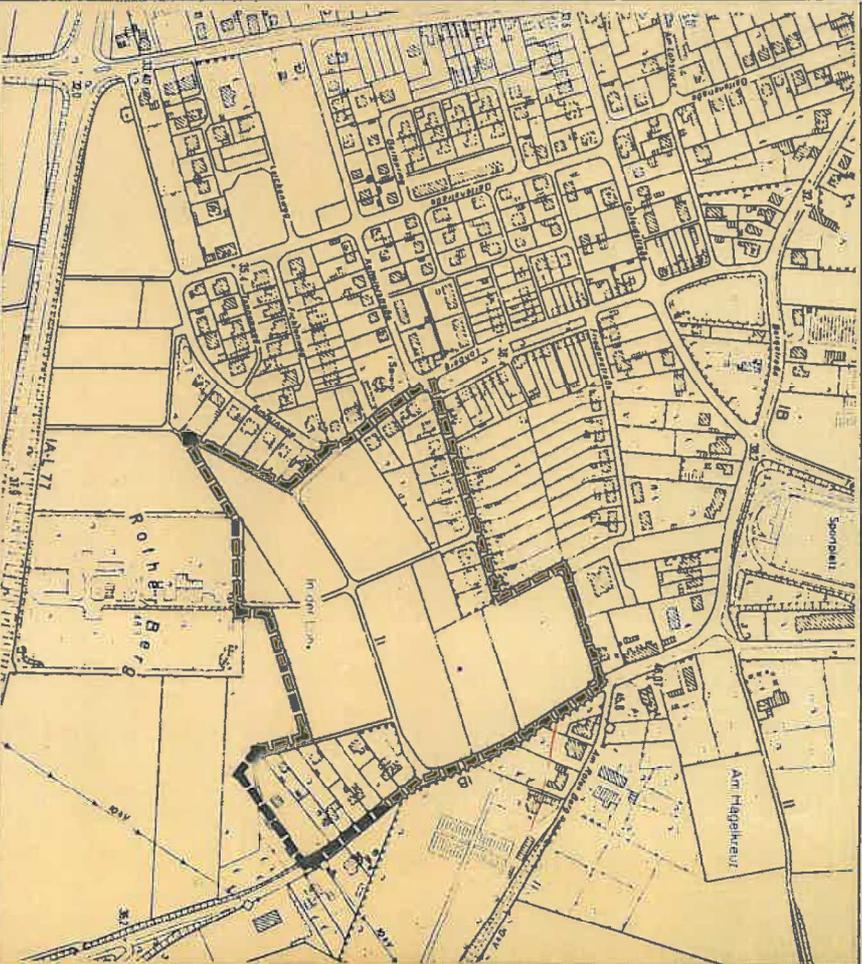
PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTEN UND INGENIEURE
 DÄRMSTRASSE 17 40600 GISELDA

GEMEINDE UEDDEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

BERGSTRASSE / KIEFFERNWEG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	MÄRZ '97		
PL ^{SH}	139 / 90		
BEARB.	BO	0 5 10 15 20 30	m
M.	1 : 500		



BÜRGERMEISTER *Mr. ...*

PLANBEARBEITER **WOLTERS PARTNER**
 ARCHITECTS, ENGINEERS, PLANNERS
 AM RHEIN 100, 40225 DÜSSELDORF

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschränkung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (S.d. § 14 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bei Grundstückslücken mit Einzelhausbebauung unzulässig.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BaugB

In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Hauseneinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BaugB

- a) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- b) Pro 300 qm nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu zu bebauenden private Grundstücksläche ist mindestens ein mittel- bis hochstammiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen zu bepflanzen den Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW (hinweislich)

für die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu zu bebauenden Grundstücke und bei genehmigungspflichtigen Änderungen des baulichen Bestands

1) AUSSENWANDFLÄCHEN

- a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun) -unglasiert, Holzhäuser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlamm) auszuführen.
- b) Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil insgesamt; Brustungsfelder, Balkone, Sturze, Gasmaße etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- c) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

2) DACHFORM

Für die eingeschossige Bauweise sind nur Satteldächer zulässig, für die zweigeschossige Bauweise sind auch Pultdächer zulässig.

3) DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen Dachplatten (Ziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind andere Materialien z. B. Zinkblechabdeckungen zulässig.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

Abweichungen sind zulässig, wenn energiesparende Dachendeckungen (z.B. zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden.

4) GARAGEN/STELLPLÄTZE

Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

5) VORGARTEN/EINFRIEDIGUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum städtischen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpleile nicht zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrundende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßengrenzungsline sind gartnerisch mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.

Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrs- und/oder Grundflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugraben.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- ↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptströmung)
- ↔ Abgrenzung unterschiedlicher festgesetzter Hauptströmungen
- 38-45 Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO, sonst ausnahmsweise zulässiger Nutzung (Berufe des Beherrschungsbereiches sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- 2) **Gem. § 12 BauNVO**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückseitigen Baugrenze bzw. deren Verlagerung mit der Garage bzw. dem Carport ist ausschließlich bei Bauformen mit seitlichem Hauszugang (z.B. Doppelausfahrten) möglich bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- 3) **Gem. § 12 (6) u. 14 BauNVO**
Garagen und sonstige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grundflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- 4) **Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**
Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,0 m und für die zweigeschossige Bauweise mit 10,5 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeiveau im gemeindefürsorglichen Mittelpunkt der überbauten Grundstückfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Uedem angegeben.
- 5) **Gem. § 19 (4) BauNVO**
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der hochstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (S.d. § 14 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bei Grundstück mit Einzelhausbebauung unzulässig.
- 6) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum, ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
Pflanz 300 qm nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu zu bebauenden private Grundstückfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbäum zu pflanzen.
Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen zu bepflanzen Flächen sind mit hochstämmigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989, in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE UEDEM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

BERGSTRASSE / KIEFERNWEG





Flächen zur Anpflanzung von vorderständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standen nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) BaugB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16, 5 BAUNVO
- ① Flächen für Ver- und Entsorgung / Trafostation

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BaugB

- Veränderte Flurstücksgrenze
- 1077 Veränderte Flurstücksummer
- ▨ Vorhandene Gebäude
- ▨ Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BaugB

- ↔ Stellung der Hauptgebäude Hauptströmung
- ↔ Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptströmungen
- 38-45 Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BaugB und BAUNVO

- 1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BaugB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BAUNVO
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BAUNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- 2) Gem. § 12 BAUNVO
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbauten Grundstücksfläche in den festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage bzw. dem Carport ist ausschließlich bei Bauformen mit seitlichem Hauszugang (z.B. Doppelhausformen) lediglich bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Der Rat der Gemeinde hat am 22.09.1997 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschließen
 Uedern 21.10.1997
 Bürgermeister
 ggez. van Briel



Ratsmitglied
 ggez. Thyssen
 Schriftführer
 ggez. Weber
 Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.05.1997 bis 30.05.1997 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Uedern 21.10.1997
 Bürgermeister
 ggez. van Briel



Ratsmitglied
 ggez. Diedrich
 Schriftführer
 ggez. Weber

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BaugB in Verbindung mit § 7 GO NW am 20.02.1998
 ostlich bekanntgemacht worden.
 Uedern, den 25.02.1998

Der Bürgermeister



van Briel

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BaugB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 891) in der zuletzt geänderten Fassung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BAUGB und BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BAUGB

WA Allgemeines Wohngebiet s. textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BAUGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl s. textliche Festsetzung Nr. 5

F.H. max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitiges gewachsenes Geländeeiveau s. textliche Festsetzung Nr. 4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BAUGB

 Nur Doppelhäuser zulässig s. textliche Festsetzung Nr. 6

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig s. textliche Festsetzung Nr. 6

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BAUGB

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Fußweg/ Radweg

 Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BAUGB

 Öffentliche Grünfläche

 Spielplatz (Spielbereich B lt. Rg. Ein. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BAUGB

 Flächen zur Anpflanzung von baumständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begründergrün

 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

HINWEISE

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- funde, aber auch Veränderungen und Verdichtungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverordnungsamt Rheinland-Pfalz/Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSBodG, § 9 (5) BauGB).
- 2) Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen (Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB).
- 3) Aufgrund der bestehenden Lammvorbelastung des Baugewebes durch die Bergstraße ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude lammrempfindliche Räume abgewandt von der Lammquelle vorzunehmen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortstafel für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und der geographische Festlegung der städtebaulichen Planung.

Der Rat der Gemeinde hat am **20.09.1995** nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 6 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **08.05.1996** öffentlich bekannt gemacht worden.

Udern **21.10.1997**
 Bürgermeister **W. Rink**
 gez. van Briel
 Patsmiglied **P. Gaspard**
 gez. Gaspard
 Schriftführer **W. Rink**
 gez. Weber

Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung hat am **08.05.1996** gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Udern **21.10.1997**


 Bürgermeister **W. Rink**
 gez. van Briel

Der Rat der Gemeinde hat am **17.03.1997** nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen.
 Udern **21.10.1997**

Bürgermeister **W. Rink**
 gez. van Briel
 Ratsmitglied **Thyssen**
 gez. Thyssen

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **30.05.1997** bis **30.05.1997** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Udern **21.10.1997**

