Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 MD - Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)

MD, MD 1, MD 2, MD 3, MD 4
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zulässig.
Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Tierhaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind nur die Hobbytierhaltung und die Nutztierhaltung, die der Selbstversorgung dient.
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht störend sind.
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2 Höhenlage der Gebäude (gemäß § 9 BauGB)
Als festgesetzte Geländehöhe nach § 9 (3) BauGB gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Hauptterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen an der mittleren Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstückes.

2.1 Traufhöhen und Firsthöhen (gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)
Im WA1 und MD4 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.3) max. 4,50m und die Firsthöhen max. 9,0m überschreiten.
Im WA 2, MD 2 und MD 3 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.3) max. 6,50m und die Firsthöhen max. 10,0m überschreiten.

2.2 Begriffserklärung zur Traufhöhe
Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.3) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.3 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangsseite).

3 Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 i.V.m. § 23 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
a) Kellergaragen und -rampen sind nicht zulässig.
b) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in den in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätzen innerhalb eines Bereiches von 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
c) Stellplätze sind darüber hinaus auf den Zufahrtsflächen zulässig.

4 Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen ab der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bis zum Ende des Grundstücks (Gartenbereich) sind im Sinne des § 14 (1) BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO eingeschossige Gebäudeteile bis zu 30 m³ umbauten Raum zulässig. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.
Im WA 1 und WA 2 ist Kleintierhaltung in Nebenanlagen zulässig.

5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
In der Fläche für Maßnahmen ist eine Streuobstwiese anzupflanzen. Je 100qm ist ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Eine Liste empfohlener Obstsorten ist im Anhang des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages enthalten.
Pflegemaßnahmen:
Baumscheiben regelmäßig ausmähen (3 Schnitte im Jahr), Erziehungs- und Unterhaltungsschnitte zum Aufbau/Auslichtung des Kronengerüstes im Turnus von 3-5 Jahren, Baumschutz (z.B. gegen Verbiss) anbringen, 1-2 schürige Mahd der Obstwiese, je nach Dominanz von Brennessel oder Distel, wobei das Mähgut abzuräumen ist. Alternativ ist eine Beweidung mit einer Großvieheinheit/ha zulässig.

6 Immissionsschutz
Entsprechend dem Schallschutzgutachten 2003 1076 des Sachverständigenbüros Dr.-Ing. Szymanski & Partnter (Aachen) wird in den markierten Bereichen folgendes festgesetzt:
Lärmpegelbereich IV: Für Fassaden mit Abstand < 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie
Lärmpegelbereich III: Für Fassaden mit Abstand von 6,0 - 22,0m von der Straßenbegrenzungslinie.
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm:
Entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutz- maßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen.

II Baugestalterische Festsetzungen

nach § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1 Dachform
Es sind nur Sattel-, Walm-, gegeneinandergeschetzte Pult- und Tonnendächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 36 m² beträgt.

2 Vorgartenbereiche an Wendeanlagen
In einem Abstand von 2m (senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen) um die Wendeanlagen der Baugebiete WA 1, MD 3 und MD 4 sind Einfriedungen, überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die die Überhangflächen der Entsorgungsfahrzeuge beeinträchtigen, ist in einem Abstand von 2m (senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen)
nicht zulässig.

III Hinweise

- Gem. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist bei Auftreten archäologischer Befunde die Gemeinde Inden als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

- Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, sowie im Einzugsbereich der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues Inden.

- Baugrundverhältnisse:
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist, sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 " Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau der Schutz vor Hochwasser zu berücksichtigen.
Hier sind Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
Grundwasserabsenkungen bzw. - Ableitungen (auch durch zeitweiliges Abpumpen) sind nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zulässig.

Maßstab:

0 10 20 30 40 50 100 m

1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

TH — Traufhöhe

FH — Firsthöhe

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

o — offene Bauweise

b — besondere Bauweise

II — Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F — Zweckbestimmung: Fußgängerbereich/Fußweg

W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

Friedhof

Spielplatz

Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Anpflanzenden von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzungen

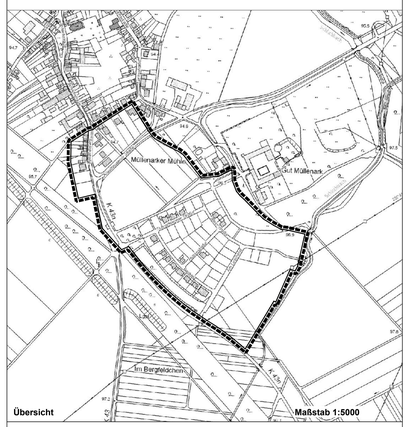
Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (s. Textliche Festsetzungen Nr. 3)
§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

LPB III / LPB IV — Flächen mit Festsetzungen von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB)

Nachrichtliche Übernahme:

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes

L — Landschaftsschutzgebiet



Übersicht — Maßstab 1:5000

VEREINFACHTES VERFAHREN gemäß § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde Inden hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen.
Es wird das vereinfachte Verfahren § 13 BauGB durchgeführt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich gekannt gemacht.

Inden, ...

Der Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern und berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Inden, ...

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) des BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden am ..... als Satzung beschlossen.

Inden, ...

Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom ..... wird mit der Ausfertigung bestätigt.
Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an.

Inden, ...

Der Bürgermeister

Die Satzungsbeschluss wurde mit Angabe der Zeit des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann gemäß § 10 (3) des BauGB am ..... ortsüblich öffentlich bekannt gegeben.

Inden, ...

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

a) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültig- en Fassung.

c) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV .NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

BEARBEITUNG:

Architekten und Stadtplaner
3D Architekten und Stadtplaner - Klappergasse 12 - 52062 Aachen

GEMEINDE INDEN

Bebauungsplan Nr. 28
7. Änderung
"Gut Müllenark"

Maßstab 1:1000 — **25.08.2014**