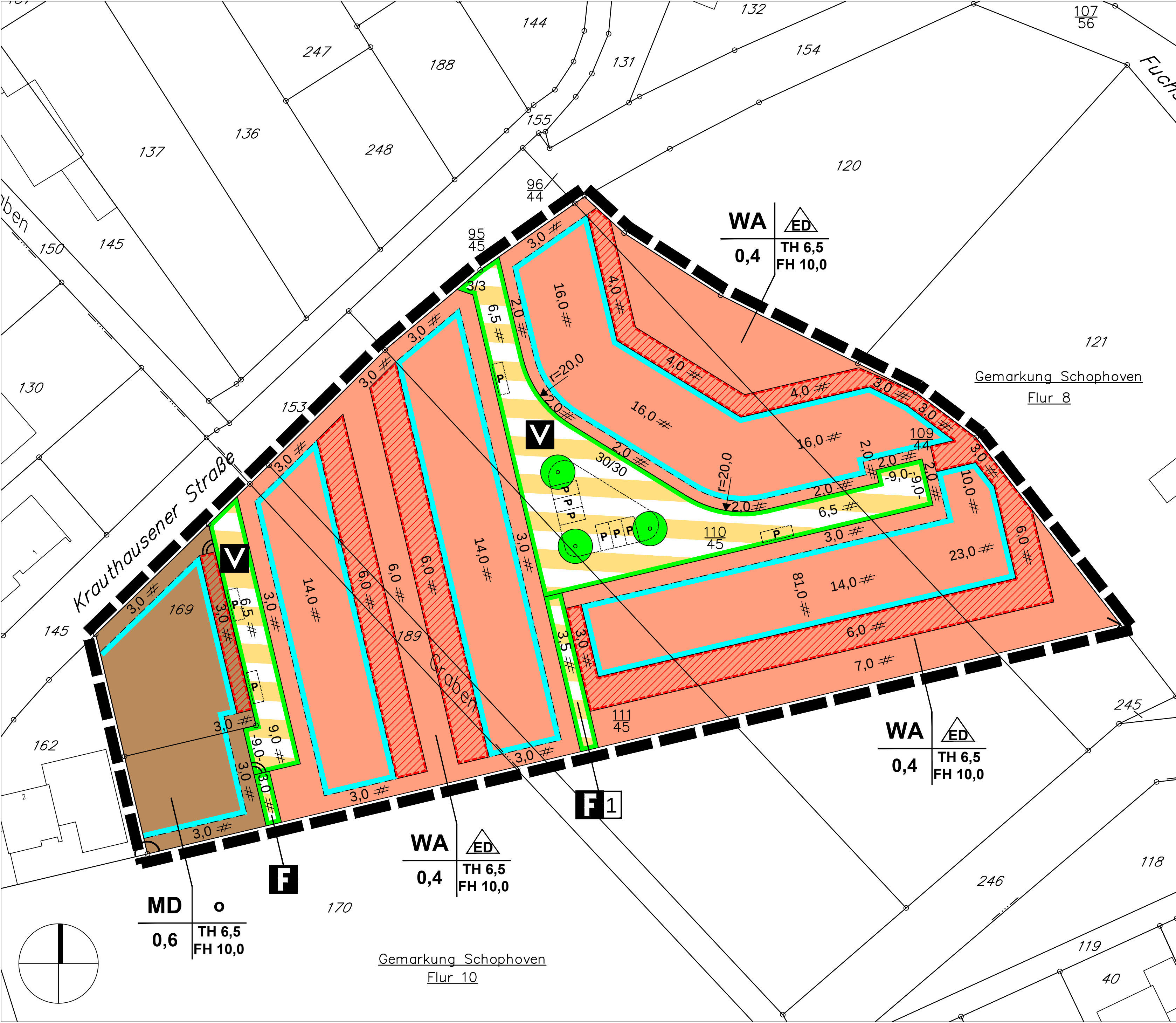




BESCHLEUNIGTES VERFAHREN gemäß § 13a BauGB

Der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt wird und die Angaben der Unterrichtung über die Planinhalte wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Inden,
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) des GeuGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich gekannt gemacht.

Inden,
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) des BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Inden vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden.
Die Offenlegung wurde am ortsüblich gekannt gemacht.

Inden,
Der Bürgermeister

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.

Inden,
Der Bürgermeister

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

Inden,
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE:

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit den Darstellungen des amtlichen Liegenschaftskatasters - Stand 28.05.2014 - übereinstimmt.
Alle Begrenzungslinien sind im Koordinatensystem des digitalen Bebauungsplans geometrisch eindeutig festgelegt.

Düren,
Off. best. Verm.-Ing.

Dipl.-Ing. Ronald Schwerdtner
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Marienstraße 4, 52351 Düren

RECHTSGRUNDLAGEN:

- a) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- c) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59) 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 - Klappergrasse 12 - 52062 Aachen

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

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.
 - 1.2 **MD - Dorfgebiet** (gemäß § 5 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Tierhaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind nur die Hobbytierhaltung und die Nutztierrhaltung, die der Selbstversorgung dient.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zulässig.
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht störend sind.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) BauGB)
 - 2.1 **Traufhöhe**
Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.2) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
 - 2.2 **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 Stellplätze innerhalb eines Bereiches von 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
 - c) Stellplätze sind darüber hinaus auf den Zufahrtsflächen zulässig.
- 4 **Nebenanlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 m² umbauten Raum zulässig. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.
- 5 **Verkehrsflächen** (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die mit F 1 bezeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ darf durch Bewohner der angrenzenden Baugrundstücke befahren werden.
- 6 **Grünordnerische Festsetzungen** (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten standortgerechte großkronige Bäume (Spitzahorn, Rosskastanie, Sandbirke, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Fächerbaum, Platane, Stieleiche, Sumpfeiche oder Traubeneiche) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m² aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

B Baugestalterische Festsetzungen

- (gemäß § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
- 1 **Dachform**
Es sind nur Sattel-, Walm-, gegeneinandergesetzte Pult- und Tonnendächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 36 m² beträgt.

C Hinweise

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archaischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Gemeinde Inden oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.
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
Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, sowie im Einzugsbereich der Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues Inden.
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.

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

- z.B. 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- TH 6,5** Traufhöhe
- FH 10,0** Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO

- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F, F1** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

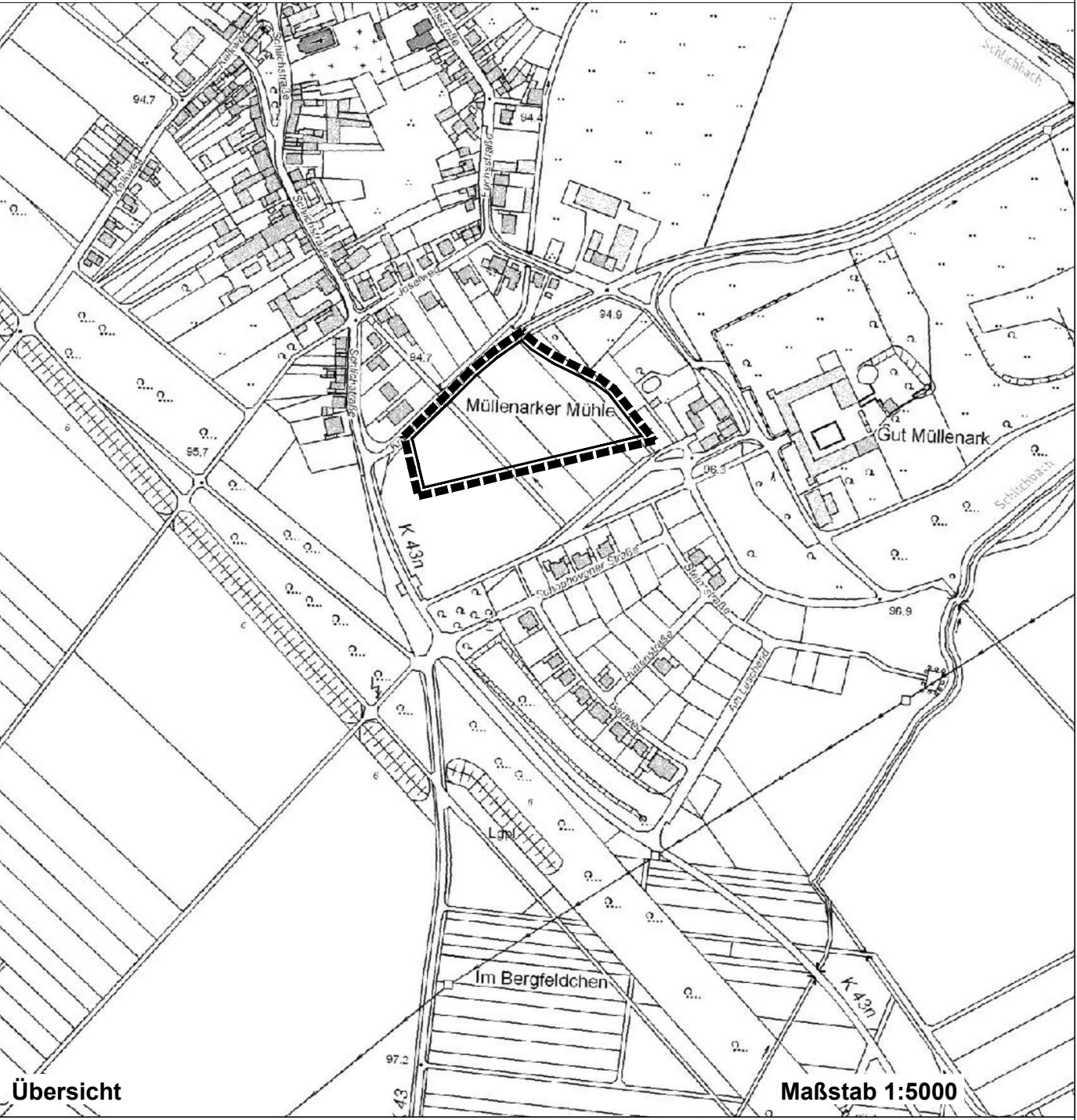
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (s. Textliche Festsetzungen Nr. 3) § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

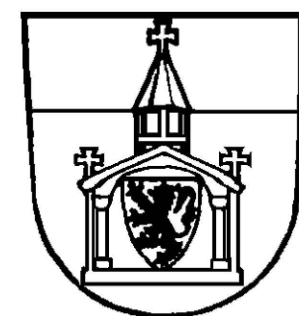
Darstellungen ohne Normcharakter

- Verkehrsflächenaufteilung



Übersicht

Maßstab 1:5000



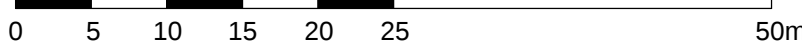
GEMEINDE INDEN

Bebauungsplan Nr. 28
8. Änderung
"Gut Mühlenark"

Maßstab 1:500

22.08.2014

Maßstab:



1:500