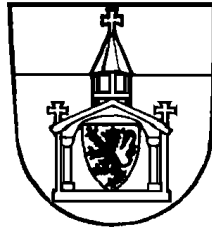


GEMEINDE INDEN



Ortsteil Schophoven

Bebauungsplan Nr. 28 "Gut Müllenark"

8. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Textliche Festsetzungen

August 2014

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 Nutztierhaltung, die der Selbstversorgung dient.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 Stellplätzen 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 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.

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 archäologischer 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 Sumpfungsmaßnahmen 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.