

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 I.V.m. § 1 BauNVO)
 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete - WA festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 17, 19 und 21 a BauNVO**
Grundflächenzahl - GRZ
 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur GRZ von 0,5 überschritten werden.
 - Geländehöhe - § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO**
 Als festgesetzte Geländehöhe gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinfriedung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der mittleren Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.
 - Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO**
Überbaubare Grundstücksfläche
 Keller und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.
Vor- und Zurücktreten vor den Baugrenzen und -linien
 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen gemäß §§ 23 (2) und 23 (2) BauNVO straßenseitig durch Hauseingänge, Vordächer und Treppen bis zu einem Maß von 0,5 m auf maximal 1/3 der straßenseitigen Außenwand überschritten werden.
 Von den festgesetzten Baulinien darf gemäß § 23 (2) BauNVO mit Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 2,0 m zurücktreten werden.
 - Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 23 BauNVO**
 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtung in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind ein Gerechtes zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.
 - Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum Immissionsschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Lärmschutzwall
 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 kann von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Höhe des Lärmschutzwalles abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger aktiver Lärmschutz für das Allgemeine Wohngebiet dauerhaft gewährleistet wird.
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. LärmpegelbereichMaßgeb. Außenlärm-Pegel in dB(A)Er. R. w. res des Außenbauteils Wohnräume in dBIL56 bis 60300II61 bis 6535 (Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)
 Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes (Innenpegel gemäß DIN 4109) nachgewiesen wird.
 Oberhalb von 6,0 m ü. der festgesetzten Geländehöhe sind Wohnräume nur zulässig, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.
 - Bedingte Festsetzung - § 9 Abs. 2 I. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 Gemäß § 9 (2) Nr. 2 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn der aktive Lärmschutz mit der Bezeichnung A wirksam ist.
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Maßnahmenflächen M1 - Luchemer Mühlengraben
 Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind naturnahe Gehölzstrukturen zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Zusätzlich sind 302 Pflanzen der Gattung Purpurweide (*Salix purpurea*); leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm, Pflanzabstand 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Maßnahmenflächen M2 - Bepflanzung Lärmschutz
 Auf den mit M2 und A gekennzeichneten Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind 1202 Sträucher der Pflanzliste 1 und 134 Einzelbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Auf den mit M2 und B gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität wird festgesetzt:
 - Sträucher: 40-80 cm, Pflanzabstand 1 Meter, zu pflanzen als Gruppen je je 5-8 Ex.
 - Einzelbäume: Heister 1-2 x verpflanzt mit Ballen, 150-200, einzeln innerhalb einer Gruppe von Sträuchern

Grundwasserverhältnisse
 Der Planbereich liegt in einem Auegebiet, in dem durch Stümpfungsmaßnahmen der Grundwasserspiegel gesenkt wird. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Ablichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Gewässerrandstreifen
 Das Plangebiet wird von dem Fließgewässer Luchemer Mühlengraben tangiert. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 90a Landeswassergesetz (LWG) ist entlang dieses Gewässers ein 6 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Er umfasst den an das Gewässer landsideits der Uferlinie angrenzenden Bereich, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Fläche sind u. a. folgende Handlungen und Maßnahmen nicht erlaubt:
 - Bebauung einschließlich Nebengebäude
 - Lagerflächen, Stellplätze für Kfz
 - Begrenzungsmauern und Zäune
 - Dünger und Herbizidsatz
 - Landwirtschaftliche Intensivnutzung

Pflanzmaßnahmen
Maßnahmenfläche M1 - Weidengebüsch am Mühlengraben (Gewässerrandstreifen)
 Die Anlage des Gehölzes ist in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung des Gebietes durchzuführen. Das Gehölz ist freiwachsend zu entwickeln. Pflegeschnitte sind nicht erforderlich, im Randbereich zum Wohngebiet aber außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
 In den ersten 2 Jahren sind die Pflanzungen zweimal im Jahr (ca. April und ca. September) von unwachsendem Wildkraut freizuschneiden.
 Die Pflanzungen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Pflanzausfälle sind nach jährlicher örtlicher Prüfung in den ersten drei Jahren zu ersetzen.
 Sowohl das Ende der Pflanzmaßnahmen als auch die 2-jährigen Freischneidearbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde oder einer ökologischen Baubegleitung zwecks Abnahme und Kontrolle anzuzeigen.

Maßnahmenfläche M2 - Bepflanzung des Lärmschutzwalles
 Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Schüttung des Schutzwalles durchzuführen. Die Gehölze sind freiwachsend zu entwickeln, Pflegeschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit erlaubt.
 In den ersten 3 Jahren sind die Pflanzungen zweimal im Jahr (ca. April und ca. September) von unwachsendem Wildkraut freizuschneiden.
 Sowohl das Ende der Pflanzmaßnahmen als auch die Durchführung der 3-jährigen Freischneidearbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde oder einer ökologischen Baubegleitung zwecks Abnahme und Kontrolle anzuzeigen.
 Die Pflanzungen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Pflanzausfälle sind nach jährlicher örtlicher Prüfung in den ersten drei Jahren zu ersetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkungen
 Die Baufeldfreimachung - insbesondere die Entnahme von Gehölzen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen - sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) stattfinden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.
 Werden Gehölze in der Vogelbrutzeit entnommen, ist vorab eine Untersuchung auf Vogelbrut durchzuführen. Brüten Vögel in das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Bei der Entnahme von Bäumen ist zudem eine Kontrolle auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz durchzuführen.
 Zum Schutz der Vegetationsflächen wird auf die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ verwiesen.
 Für den Fall eines späteren Abrisses der Waagmühle, sind die Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls potenzielle Quartiere vorhanden sind, sind diese auf Fledermausbesatz zu überprüfen, um zu verhindern, dass Tiere zu Schaden kommen oder getötet werden. Ein Abriss des Gebäudes ist erst nach dem Ausflug der Tiere aus dem Quartier möglich. Für diesen Fall sind Ersatzquartiere zu schaffen. Das Vorgehen muss in enger Abstimmung mit der ULS des Kreises Düren erfolgen.
 Im Falle des Gebäudeabrisses sind auch die Belange des Vogelschutzes zu beachten. Eine Beeinträchtigung von Vögeln kann in der Regel durch einen Abriss außerhalb der Brutzeit gewährleistet werden. Dies ist vorab ebenfalls zu überprüfen.
 Der bei Aushubarbeiten anfallende Mutterboden ist in nutzbarem Zustand an Ort und Stelle zu erhalten oder nach Umlagerung weitestgehend zu sichern bzw. vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden muss auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915) erfolgen. Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfällen auf den Bodendepots sind nicht zulässig und zu vermeiden.
 Wichtig ist eine sofortige Begrünung des zwischengelagerten Oberbodenmaterials. Eine gute Ertragsleistung des Bodendepots ist zu gewährleisten, z. B. durch stielte Trapezform mit einer Neigung von mindestens 4%. Die Depots sollen möglichst nicht befahren werden.
 Günstig sind tiefwurzelnde, winterharte und stark wasserzehrende Pflanzen wie z. B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine oder Ölreicht (vgl. DIN 19731).

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den

.....
 Bürgermeister

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom 03.01.2011 bis 03.02.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches am 21.12.2010 mit Frist bis zum 03.02.2014.

Inden, den

.....
 Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Ratsbeschlusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) des Baugesetzbuches mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.

Inden, den

.....
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 des BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden am als Sitzung beschlossen.

Inden, den

.....
 Bürgermeister

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

Inden, den

.....
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde mit Angabe der Zeit und des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Inden, den

.....
 Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan gegenwärtig die rechtmäßigen Grenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und zur Zeit mit der Örtlichkeit und dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.

Düren, den

.....
 Dipl. Ing. Bernd Jamrosy Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.

Düren, den

.....
 Dipl. Ing. Bernd Jamrosy Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013.

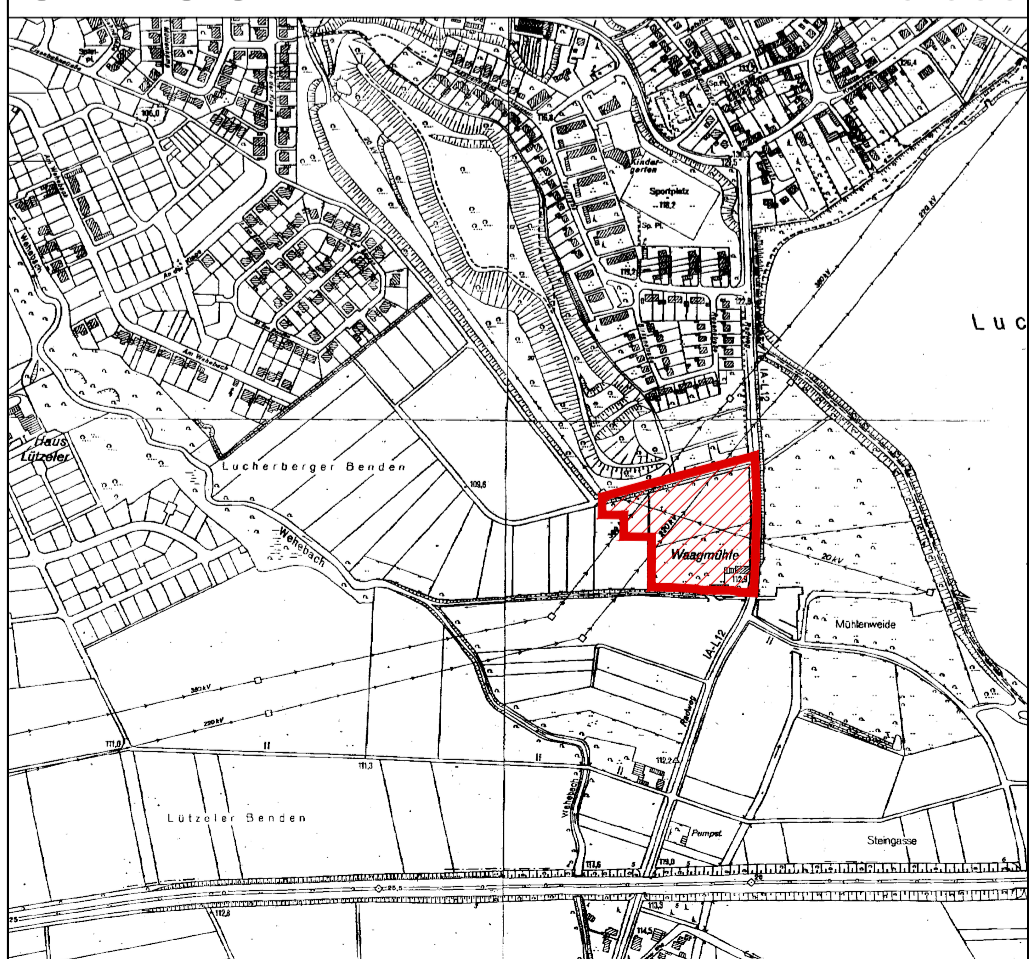
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

LEGENDE

Art der Nutzung 1. 2. 1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche Allgemeine Wohngebiete	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität	Sonstige Festsetzungen und Darstellungen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutzwall) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Lärmpegelbereiche Gewässerrandstreifen Vorzone siehe TF Nr.
Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. TH max. Traufhöhe als Höchstgrenze über Geländehöhe	Grünflächen private Grünflächen	
Bauweise, Baugrenzen o offene Bauweise Baugrenze Baulinie	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Überlagerung durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft s. TF Nr. 9 und 10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	Regelungen für den Denkmalschutz Bodendenkmal (nachrichtlich)	Entwurf und Bearbeitung Köln, den 04.09.2014 Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 · 50939 Köln Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 411011-22

ÜBERSICHT M. 1:10.000



GEMEINDE INDEN

Bebauungsplan Nr. 27 B

"Waagmühle III"