TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 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 1 bis WA 5 - festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 17, 19 und 21 a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl - GRZ (gemäß § 19 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze bis zur GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Trauf- und Firsthöhen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.3). 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. Die Traufhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.3) max. 7,0 m und die Firsthöhen max. 10,0 m überschreiten.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach gilt der Abstand zwischen relevantem Bezugspunkt und oberster Dachkante als max. Gebäudehöhe entsprechen der festgesetzten Traufhöhe.

2.3 Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens 0,5 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt liegen (siehe 8.).

3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Keller und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

4.2 Vor- und Zurücktreten von den Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß §§ 23 (2) und 23 (2) BauNVO straßenseitig durch Hauseingänge, Vordächer (auch als eigenständige Konstruktionen ausgeführte Vordächer) und Treppen bis zu einem Maß von 1 m überschritten werden.

4. 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 und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen (A1)

Eine 1 ha große Grünlandfläche (Gemarkung Frenz, Flur 3, Flurstück 107) ist als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe auf Grundlage der Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG sowie als CEF-Maßnahme für den Steinkauz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist hierzu mit insgesamt 22 Obst- und lebensraumtypischen Laubbäumen (Hochstammqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm) gemäß Pflanzliste A1 zu bepflanzen und durch Beweidung, alternativ durch Staffelmahd, steinkauzfreundlich zu bewirtschaften. Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege erfolgen gemäß den Vorgaben des Maßnahmenblattes des Büros Raskin (2021). Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme wird über ein maßnahmenbezogenes Monitoring sichergestellt. Die Maßnahmen müssen zu Beginn der Baufeldfreimachung, spätestens jedoch zu Beginn der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutperiode des Steinkauzes umgesetzt sein.

5.2 Pflanzliste A1

Kultur-Apfelbaum	Malus domestica	Auf stark wachsender Unterlage veredelt	5 Stück
Kultur-Birnbaum	Pyrus communis	Auf stark wachsender Unterlage veredelt	2 Stück
Stieleiche	Quercus robur		5 Stück
Vogelkirsche	Prunus avium		5 Stück
Walnussbaum	Juglans regia		5 Stück

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M1) - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3 m breiten, 1- reihige Hecke freiwachsend zu ziehen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste M1 „Ungeschnittene Hecke"). Einfriedungen sind unzulässig.

8. Bezugspunkt - § 9 Abs. 3 BauGB

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen und der Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich aus der Höhe der im Plan festgesetzten Höhenlage der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt die jeweils nächst gelegene festgesetzte Höhenlage. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend.

B Baugestalterische Festsetzungen

9. Baukörper

Es sind Flach-, Sattel- und gegeneinander gesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Der Dachüberstand darf maximal 0,3 m betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Dachseite auf bis zu 2/3 der First-länge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Naturziegel und Zink in nicht glänzenden grauen und schwarzen Tönen sowie eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Vegetation zulässig. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Geländehöhe zulässig, wenn sie aus einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke aus lebensraumtypischen Pflanzen oder aus einem bepflanzten Rankgerüst bestehen (siehe Pflanzliste M1). Innenseitig der Hecke ist das Setzen eines offenen Zaunes, eines Rankgitters oder einer Gabionenwand in gleicher Höhe zulässig. Das Rankgerüst kann durch einen innenseitige offene Zaun oder eine Gabionenwand ersetzt werden.

Einfriedungen im Bereich des GFL sind unzulässig.

11. Vorgartenzone

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien) sind vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Wildblumen, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Müllunterbringungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen nur in Form von Mauern aus Ziegeln oder Beton, Gabionen oder heimischen Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m über der festgesetzten Geländehöhe zulässig.

C Kennzeichnungen

Bodenbelastung

Im Plangebiet liegen erhöhte Schwermetall- und Dioxinwerte vor. Der Erdaushub ist in die Belastungsgruppe Z2 einzustufen und bei anstehender Baumaßnahme auf entsprechenden Deponien zu verbringen. Nutzgärten sind mit einer unbelasteten Erdschicht von mindestens 70 cm, Ziergärten von mindestens 35 cm zu überdecken.

D Hinweise

Baugrund

Der Bodenaushub ist auf einer entsprechenden Deponie zu verbringen. In Ziergärten werden gem. Bundesbodenschutzverordnung 35 cm, in Nutzgärten 60 cm Überdeckung mit unbelasteten Boden gefordert.

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund eingeregnet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baurdnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse

Der Planbereich liegt in einem Ausgebiet, in dem durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

Artenschutz

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 Fortpflanzungsstätten (§ 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 den Gehölzen ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Bei der Entnahme von Bäumen ist zudem eine Kontrolle auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz durchzuführen.

Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, es kann jedoch keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet findet sich das Bodendenkmal DN 220. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Inden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Gemarkung Altdorf der Gemeinde Inden ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen

D Pflanzlisten

PFLANZLISTE M1

Schnitt-Hecke (jährlicher Schnitt)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Ungeschnittene Hecke (unregelmäßiger Pflegeschnitt möglich)

Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchenweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ranker

Vitis vinifera	Weinrebe
Vitis quinquefolia	Dreilappige Jungfernrebe
Vitis tricuspidata	Wilder Wein
Clematis montana	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge

PFLANZLISTE A1

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche

PFLANZQUALITÄT

Für die Pflanzung sind Sträucher in mindestens folgenden Pflanzqualitäten als Regelpflanzqut (nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden:

(M1)	Schnitthecke	Heckenpflanzen, 60-80 cm Höhe, Containerware
	Ungeschnittene Hecke	verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
	Ranker	60 -100 cm Höhe, Containerware
(A 1)	Baumwiese	Hst., 3 x v. m.B. StU 16-18 cm

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den 01.03.2022
Bürgermeister

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 unterrichtet worden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2017.

Inden, den 01.03.2022
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeplanung und -entwicklung vom 27.10.2020 in der Zeit vom 04.05.2020 bis 01.06.2020 öffentlich ausgelegt worden.
Die Offenlegung wurde am 16.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.05.2020 von der Auslegung benachrichtigt. Auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeplanung und -entwicklung wurde dieser Plan gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 16.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt.Die erneute Offenlegung wurde am 10.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den 01.03.2022
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden am 16.02.2022 als Satzung beschlossen.

Inden, den 01.03.2022
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom 16.02.2022, wird mit der Ausfertigung bestätigt.
Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an.

Inden, den 01.03.2022
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde mit Angabe der Zeit und des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.02.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Inden, den 01.03.2022
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 28/2/22

Dipl. Ing. GELGE Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Düren, den 28/2/22

Dipl. Ing. GELGE 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 baulichen Nutzung

1. 2. 1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche

WA | WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

FH max: 10,0 m Firsthöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt

TH max: 7,0 m Traufhöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt

BP 107,41 m NHN Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

M1 Maßnahme 1, siehe Textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Sonstige Festsetzungen

Mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

Abwasserkanäle

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 09.03.2021

Stadtplanung Ziemermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50859 Köln
Tel.: 0221/41101-0 - Fax: 41101-22

GEMEINDE INDEN

Bebauungsplan Nr. 36 "Sportplatz Frenz"

ÜBERSICHT M. 1:5000