

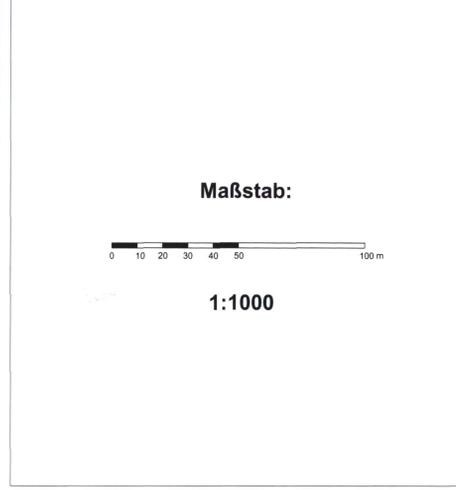


Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 MD - Dorfgebiet** gem. § 5 BauNVO
MD 1, MD 2, MD 3, MD 4
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Tierhaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind nur die Hobbytierhaltung und die Nutzerhaltung, die der Selbstversorgung dient.
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht störend sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2 Höhenlage der Gebäude** gem. § 9 BauGB
 Als festgesetzte Geländeoberfläche nach § 9 Abs. 3 BauGB gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen an der mittleren Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstückes.
- 2.1 Traufhöhen und Firsthöhen** gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNVO
 Im WA 1 und MD 4 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.3) max. 4,50 m und die Firsthöhen max. 9,0 m überschreiten.
 Im WA 2, MD 2 und MD 3 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.3) max. 6,50 m und die Firsthöhen max. 10,0 m überschreiten.
 Im WA 3 sind über der festgesetzten Traufhöhe keine Wohnräume mehr zulässig.
- 2.2 Begriffsklärung 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 Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangssseite).
- 3 Stellplätze und Garagen**
 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und deren regelmäßiger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie bis 6,0 m rückseitig des vorgenannten Bereiches und in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
 Kellergaragen und -rampen sind nicht zulässig.
 Stellplätze sind auch in Verlängerung des Bauwerkes an der straßenseitigen Baugrenze zulässig, wenn sie nicht bedacht und nicht eingehaust sind.
- 4 Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
 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 von § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO eingeschlossene Gebäudeanteile bis zu 30 cbm umbaubar Raum zulässig. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstellen enthalten.
 Im WA 1 und WA 2 ist Kleintierhaltung in Nebenanlagen unzulässig.
- 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 In der Fläche für Maßnahmen ist eine Streuobstwiese anzupflanzen. Je 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Eine Liste empfohlener Obstsorten ist im Anhang des Landschaftsplanerischen Fachwertes enthalten.
 Pflegemaßnahmen:
 Baumscheiben regelmäßig ausmähen (3 Schritte im Jahr), Erziehungs- und Unterhaltungsschritte zum Aufbau/Auslichtung des Kronengerüsts im Turnus von 3-5 Jahren, Baumschutz (z.B. gegen Verbiss) anbringen, 1-2 schräge Mähd der Obstwiese, je nach Dominanz von Brennnessel oder Distel, wobei das Mähdgut abzuräumen ist, Alternativ ist eine Beweidung mit einer Großvieheinheit zulässig.
- 7 Immissionsschutz**
 Entsprechend dem Schallschutzgutachten 2003/1076 des Sachverständigenbüros Dr.-Ing. Szymanski & Partner (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 - 22,0 m von der Straßenbegrenzungslinie. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.
 Entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauten gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen.
- II Baugestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 1 Dachform**
 Es sind nur Sattel-, Walm-, gegeneinandergesetzte Pult- und Tonnendächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschlossenen Neubauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 30 qm beträgt.
- 2 Vorgartenbereiche an Wendeanlagen**
 In einem Abstand von 2 m (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 2 m (senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen) nicht zulässig.
- Hinweise:**
- Gem. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Befunde die Gemeinde Inden als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu beibehalten.
 - Das Flangebiet liegt in einem Auegebiet, sowie im Einzugsbereich der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaues Inden.
 - Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist, sind bei der Bauwerkgründung 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.
 - Grundwasserhältnisse: 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 der Schutz vor Hochwasser zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Grundwasserentwässerungen 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
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 5 BauNVO
MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 23 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
- Verkehrsflächen**
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 — Straßenbegrenzungslinie
 — Straßenverkehrsflächen
 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 F Zweckbestimmung: Fußgängerbereich/Fußweg
 W Zweckbestimmung: Wirtschafsweg
- Grünflächen**
 § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 — öffentliche Grünflächen
 + Friedhof
 — Spielplatz
 — Parkanlage
 — Flächen für die Landwirtschaft
 — Anzupflanzende Bäume
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Sonstige Planzeichen** § 9 (1) BauGB
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 — Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzungen
 STP Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 — Flächen mit Festsetzungen von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen
- Nachrichtliche Übernahme:**
 — Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
 L Landschaftsschutzgebiet



Sicherheitsstreifen

Zukünftige Abraumkante

RECHTSGRUNDLAGEN:	
a) Baugesetz vom 27.08.1997 (BauGB) i. S. 2(11) in der zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.	Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 aufzustellen. Der Aufstellungsbescheid wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Gemeinde Inden vom 11.04.2005 öffentlich bekannt gemacht.
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 22.03.1990 (BauNVO) i. S. 1(2) in der zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.	Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.04.2005 öffentlich bekannt gemacht.
c) Flächennutzungsplanung vom 18.12.1990 (BNB) i. S. 58) in der zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.	Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Gemeinde Inden vom 11.04.2005 erfolgte die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.
d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 260) in der zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.	Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.
	Der Bebauungsplan Nr. 28 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Gemeinde Inden vom 11.04.2005 als Entwurf gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.04.2005 bis 11.04.2005 mit Begründung öffentlich ausliegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 11.04.2005 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
	Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches erneut öffentlich auszulegen.
	Der Bebauungsplan Nr. 28 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Inden in seiner Sitzung am 11.04.2005 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.
	Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 13 der Gemeinde Inden vom 11.04.2005 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 28 am 11.04.2005 als Satzungsrecht verbindlich geworden.
	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom überein.
	Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist gemeinrecht einseitig.
	Düren:

GEMEINDE INDEN

Bebauungsplan Nr. 28 "Gut Müllenark"

VERMESSUNG:
 Dipl.-Ing. Frieder Schornstein
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Marienstraße 4
 52222 Stolberg
 Telefon: 02421 - 287611
 Telefax: 02421 - 287625
 e-Mail: schornstein@arcor.de

BEARBEITUNG:
 GuB Kaesler - Wieland mbH
 Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung
 Von-Werner-Straße 34
 52222 Stolberg
 Telefon: 02402 - 12757-0
 Telefax: 02402 - 12757-12
 e-Mail: bu-wieland@online.de

Übersicht Maßstab: 1:5000

Maßstab 1:1000

04.11.2004