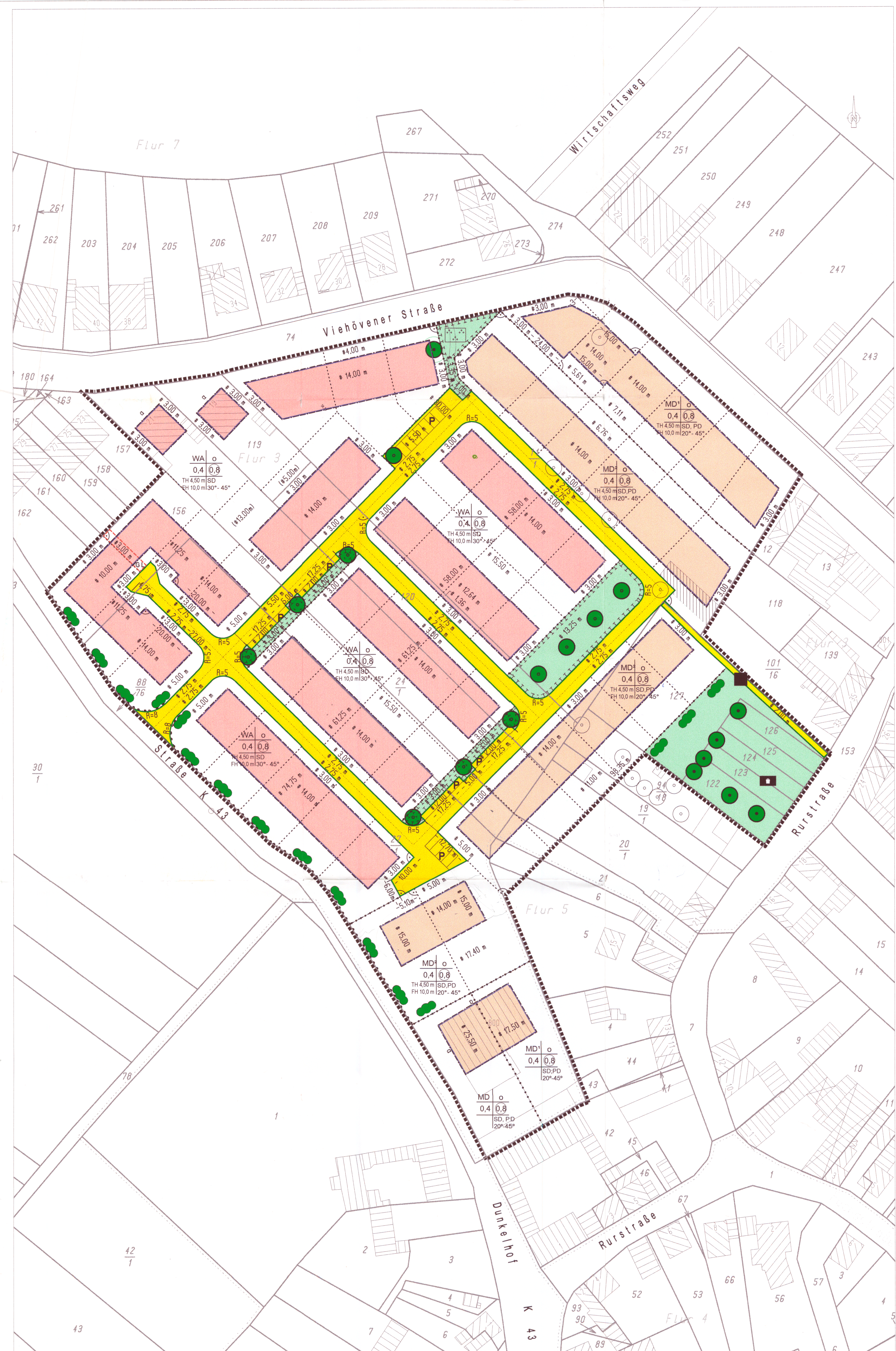




- Die Rechtsgrundlagen dieses Plans und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der auf Grund des Artikel 19 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S.137); zuletzt geändert durch Art.1 Abs.1 Nr.1 mit Verordnung vom 6.4.2002 (BGBl. I S. 129).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S.58).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S.1193).
 - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV.NW.5.710), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 02.05.1995 (GV.NW.Nr.39, S.382).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNWF) vom 01.03.2000 (GV.NW.5.26, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV.NW.5.439).
 - Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

Durch diesen Plan wird der Bebauungsplan "Roter Acker" in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.1988 aufgehoben.
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet
D Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO

- 0,4** Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
TH 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe über Straßenoberkante
FH 10,0 m maximal zulässige Firsthöhe über Straßenoberkante

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze**
offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischprinzip von Fahr- und Fußgängerverkehr
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg
Bereich ohne Zu- und Abfahrten
P öffentliche Parkfläche

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche**
Kinderspielfeld
Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen**

Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Parzellen 158, 159, 160 und 161 zu belastende Fläche**

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Anpflanzen von Bäumen**
Anpflanzen von Sträuchern
Bäume erhalten

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 86 LBO NW

- SD**
30°-45°
PD
20°-45°
Satteldach
Pultdach

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Vorhandener Baum innerhalb des Plangebietes

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 WA-Gebiet**
Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
1.2 MD-Gebiet
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die Ausnahme nach § 5 (2) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
1.3 MD⁺-Gebiet
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur für den Tagetrieb (8.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die Tierhaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind nur die Hobbytierhaltung und die Nutztierrhaltung, die der Selbstversorgung dient.
Die Stellung der Gebäude ist so anzuordnen, dass Betriebsgebäude und sonstige Gebäude (Nebenanlagen), die der Tierhaltung dienen, durch die Wohngebäude gegen die nord- bzw. südwestlich angrenzenden Wohngebiete abgeschirmt werden.
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
1.4 MD⁺-Gebiet
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.
Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die Tierhaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind nur die Hobbytierhaltung und die Nutztierrhaltung.
Die Stellung der Gebäude ist so anzuordnen, dass Betriebsgebäude und sonstige Gebäude (Nebenanlagen), die der Tierhaltung dienen, durch die Wohngebäude gegen die nord- bzw. südwestlich angrenzenden Wohngebiete abgeschirmt werden.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht störend sind.
Die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO wird nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 (2) und (3) BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
Für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet wird einheitlich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

- Der obere Bezugspunkt für die zulässige Höhe der baulichen Anlage ist die Höhe der harten Bedachung an ihrem höchsten Punkt (FH) sowie im Schnitt mit der Außenwand (TH).
Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Höhenlage des Punktes in dem das Lot aus der Mitte der erschließungseitigen Gebäudemasse auf die Straßenbegrenzungslinie dieses schneidet.

- 2.2** Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl zu rechnen sind.

3 Bauweise, überbaubare Flächen und Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1** Für die baulichen im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Abweichend von Punkt 3.1 wird gemäß § 22 (4) BauNVO bestimmt, dass in dem mit MD⁺ bezeichneten Teil des Dorfgeländes entlang der Viehöverer Straße neben der offenen Bauweise auch der Grenzbauland an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.
3.3 Die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden für:
1. einen Dachüberstand von maximal 0,5 m
2. einen Balkenüberstand von maximal 0,75 m
3. einen Überstand von Erkern, Altanen und Balkonen von maximal 0,75 m über nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Fassadenfläche des Hauses.
3.4 Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Bauteile parallelen straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

4 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (D) sind gemäß § 12 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) Nr. 3 BauNVO Garagen in Kellergeschossen allgemein unzulässig.

5 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 5.1** Öffentliche Parkfläche und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. wassergebundene Decke, Fugenpflaster u.s.w., herzustellen.
5.2 Die nicht überbaute Fläche der Baugrundstücke kann maximal zu 10 % befestigt werden.
5.3 In den Baugrundstücken darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) 5 % der Gesamtgeholzdickenzahl nicht überschreiten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist das Pflanzen von Koniferen nicht zulässig. Koniferenhecken sind generell nicht zulässig.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 6.1** Die Maßnahmenflächen B1 und B2 sind als Extensivweiden anzulegen und zu pflegen, d.h. Durchführung der Mahd einmal pro Jahr nicht vor dem 15.07. Oder zweimal pro Jahr nicht vor dem 11.07. und dem 16.09. Und Abfuhr des Mähgutes und Ausschluss von Nährstoffeinträgen.
6.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume im Bereich der Flächen B1 ist die unter 7.3 aufgeführte Liste verbindlich.
6.3 Innerhalb der Fläche B2 sind hochstämmige Bäume alter heimischer Obstsorten der Obstarten Birne, Apfel, Zwetschge, Mirabelle und Kirsche zu pflanzen, zu schützen und zu unterhalten.
6.4 Den zu erwartenden Eingriffen durch öffentliche Verkehrsflächen wird die Durchführung der Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen im Plangebiet sowie der Maßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf rund 2.250 m² einer externen Fläche gemäß § 9 (1a) BauGB zuzuordnen.
Den zu erwartenden Eingriffen durch Wohnbebauung wird die Durchführung der Maßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf rund 9.160 m² einer externen Fläche gemäß § 9 (1a) BauGB zuzuordnen.

7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

- 7.1** Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Baum der nachstehenden Liste zu pflanzen. Die Mindestqualität für die Bäume der Liste beträgt Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe.

Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Stell-Eiche
Fagus sylvatica	Buche	Tilia cordata	Eberesche
Fraxinus excelsior	Eiche		Winter-Linde

7.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote von Hecken auf Privatgrund sind durch die Pflanzung von Sträuchern der nachstehenden Artenliste als geschlossene, einreihige Strauchreihe zu erfüllen. Ziergehölze sind bis zu 30 % der Gehölzanzahl zulässig. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 m.

Buxus sempervirens	Buchsbäumchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelbäume	Lonicera xylosteum	Heckenrose
Cornus sanguinea	Hartweige	Prunus spinosa	Schwarzerdorn
Corylus avellana	Hasel	Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Crataegus monogyna	Wildrose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		

7.3 Für die durch Planzeichen zur Pflanzung festgesetzten Bäume (Pflanzgebote) im Straßenraum ist nachfolgende Liste verbindlich. Die Mindestqualität für die Bäume beträgt Stammumfang 18-20 cm im Vollholz.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus avium	Birne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Vogel-Kirsche
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	Sorbus aucuparia	Stell-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Eberesche
Fagus sylvatica	Buche		Winter-Linde

Sorten sind zulässig.
Die Straßenbäume sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor mechanischen Schädigungen durch Kraftfahrzeuge dauerhaft zu schützen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauONW

1 Dachformen und Dachaufbauten

- 1.1** Als Dachformen sind geneigte Dächer als Satteldächer und Pultdächer mit versetzten Satteldachflächen zulässig.
Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.
Abweichend von Satz 1.1 sind im MD⁺ bei untergeordneten Gebäudeteilen im Grenzbauland entlang der Viehöverer Straße Flachdächer nicht zulässig.
1.2 Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen von den Gebäuden einen Mindestabstand von 1,0 m haben. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten.
Werden zusätzlich zu Dachaufbauten auch Zwerchhäuser errichtet, so verringert sich die anrechenbare Traufhöhe um die Breite der Zwerchhäuser.
Werden zusätzlich zu Dachaufbauten auch Dachflächenfenster errichtet, so sind ihre Breiten auf die Breiten der Dachaufbauten zur Hälfte anzurechnen.

- Aus Immissionsrechtlichen Gründen darf die Fensteröffnung bei Dachaufbauten und Dachflächenfenstern nicht höher als 6 m über der Höhe der ausgebauten Straßenoberkante, bezogen auf die Mitte der an der Grundstücksgrenze anliegenden Verkehrsfläche, liegen. Dachanschnitte sind unzulässig.

2 Dachneigungen

- 1** Hauptgebäude mit einer Bauteile bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 25 - 45° zu versehen.
Hauptgebäude mit einer Bauteile über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 20 - 30° zu versehen.
Die Bauteile wird stets senkrecht zur Firstrichtung gemessen.
Die landwirtschaftlichen oder gewerblichen Gebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° zu versehen.

3 Dachbedeckungsmaterialien

- Für geneigte Dachflächen sind rote bis rotbraune und hellgraue bis anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien zulässig.

III Hinweise

- 1** Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse für ein prähistorisches Leben aus archaischer Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein - Westfalen (DSchG) vom 11.03.1980 (OV.NW.5.226 (SVG. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Colmarstraße 14-16 unmittelbar zu melden.
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehrfelderstr. 45, 52386 Nideggen (Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199) anzuzeigen.
2a Das Plangebiet liegt insgesamt in einem Ausgebeiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenniveau enthalten kann.
Das Plangebiet ist wegen dieser Baugrundverhältnisse gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
2b Wegen des zum Teil flurhaften Grundwasserstands im Plangebiet sind bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass keine Grundwasseranhebung bzw. -abhebung, auch kein zeitweiliges Abpumpen, nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Inden vom 14.02.2002 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am 24.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den 06.03.2003

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Inden vom 14.02.2002 der Zeit vom 27.06.2000 bis zum 21.07.2000 durchgeführt.

Inden, den 06.03.2003

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Inden vom 14.02.2002 mit Benachrichtigung vom 17.07.2000 um 16h Frisetzung bis zum 18.08.2000 durchgeführt.

Inden, den 06.03.2003

Dieser Plan wurde als Entwurf am 14.02.2002 gemäß § 3 (2) BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Inden, den 06.03.2003

Der Offertagenteur und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer einen Monat in der Zeit vom 06.03.2002 bis 06.04.2002 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offertage unterrichtet.

Inden, den 06.03.2003

Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (3) BauGB auf Grund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Inden vom 06.03.2002 auf Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 06.03.2002 bis 06.03.2002 einschließlich erneuert öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den 06.03.2003

Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung gemäß § 10 (1) BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden am 06.03.2003 als Satzung beschlossen.

Inden, den 06.03.2003

Dieser Plan wurde am 06.03.2003 aufgestellt.

Inden, den 06.03.2003

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 06.03.2003 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Inden, den 06.03.2003

Für die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06.03.2003

Düren, den 06.03.2003

Gemeinde Inden Ortsteil Schophoven BP "Roter Acker II"

gehört zur Verfügung vom 12. Juni 2003
352.12-18-01/03
Bezirksregierung Köln
Auftrag
Bauwerk

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE
NEUER MARKT 38 53340 MECKENHEIM · TEL.: 02225/999 68-30**