

Anlage 3 zum Bebauungsplan Nr. 22 "Umsiedlungsstandort-
Wohnbereich"

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 22 "Umsiedlungs-
standort- Wohnbereich"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB wird festgesetzt:

1. Im Geltungsbereich des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Vergnügungsstätten entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Spielcasinos
- Nachtlokale
- Diskotheken
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten in dem o.g. Sinne wird beabsichtigt, negative Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes für das Umsiedlungsgebiet - hier insbesondere für das Geschäftszentrum - zu vermeiden und befürchteten Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Umsiedlungsgebiet um einen besonders empfindlichen Siedlungsbereich handelt, der sein städtebauliches und soziales Gepräge erst noch finden muß. Eine Belastung der städtebaulichen Entwicklung durch die zu erwartenden negativen Folgen der o.g. Vergnügungsstätten könnte gerade im Rahmen der laufenden Umsiedlung den gemeindlichen Entwicklungszielen zuwider laufen.

2. Die Hinzurechnung von Flächenanteilen der Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ist entsprechend § 21 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere ein Anreiz zur Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze gegeben werden, um einer städtebaulich ungeordneten Häufung von Garagen und Stellplätzen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorzubeugen.

3. WA 1-Gebiet

In den mit (C) gekennzeichneten Bereichen der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur oberhalb der natürlichen Oberfläche zulässig. Fundamente von Nebenanlagen dürfen archäologische Bodenfunde (z.B. die Vorburg des Hauses Lützeler) nicht beeinträchtigen.

Aus Gründen der Bodendenkmalpflege ist eine Sicherung der Flächen des ehemaligen Wassergrabens an der vermuteten Vorburg des Lützeler Hofes erforderlich.

4. Dorfgebiete (MD-Gebiete)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Dorfgebieten (MD) Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Betrieben zur Be- und Verarbeitung sowie zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnissen würde dem städtebaulich erwünschten Charakter der Dorfgebiete widersprechen, die insbesondere der Unterbringung von Neben-erwerbsbetrieben dienen soll.

4.1. MD-1-Gebiet

In dem mit MD 1 gekennzeichneten Gebiet ist die landwirtschaftliche Tierhaltung auf maximal 20 Großvieheinheiten (GV) je Betriebseinheit beschränkt. Auf den mit D gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind Wohngebäude nicht zulässig.

Die Beschränkung der GV-Einheiten soll einerseits die traditionelle bäuerliche Tierhaltung ermöglichen, andererseits jedoch der Massentierhaltung mit ihren negativen Auswirkungen auf das Umfeld vorbeugen. Die Regelung über die Zulässigkeit von Wohngebäuden dient der Gliederung der überbaubaren Flächen und verfolgt den Zweck, eine städtebaulich erwünschte Zuordnung der Nutzung zu entwickeln.

4.2. MD 2-Gebiet

In den mit MD 2 bezeichneten Bereichen ist die Tierhaltung grundsätzlich ausgeschlossen. Zulässig sind nur die Hobbytierhaltung und die Nutztierhaltung, 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 nördlich angrenzenden Wohngebiete abgeschirmt werden. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht störend sind.

Die weitergehende Einschränkung der Tierhaltung dient der Verträglichkeit der aneinandergrenzenden Dorfgebiets- und Wohnflächen. Aus dem gleichen Grund wird die Zuordnung der Betriebs- und Wohngebäude im MD 2 Gebiet geregelt und die Ansiedlung störender Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

5. Gewerbegebiet (GE-Gebiet)

Das Gewerbegebiet wird nach dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 gegliedert, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung durch Gewerbebetriebe zu vermeiden.

5.1. GE 1-Gebiet

Im GE 1-Gebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VII und emissionsähnliche gemäß dem Abstandserlaß vom 21.03.1990 ausgeschlossen

Betriebe der Abstandsklasse VII können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit im Emissionsverhalten gegenüber

dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet nachgewiesen wird.

5.2. GE 2-Gebiet

Im GE 2-Gebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-VI und emissionsähnliche gemäß dem Abstandserlaß vom 21.03.1990 ausgeschlossen

Betriebe der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit im Emissionsverhalten gegenüber dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet nachgewiesen wird.

5.3. GE 3-Gebiet

Im GE 3-Gebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-V und emissionsähnliche gemäß dem Abstandserlaß vom 21.03.1990 ausgeschlossen

Betriebe der Abstandsklasse V können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit im Emissionsverhalten gegenüber dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet nachgewiesen wird.

6. Garagen und Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO entsprechend § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO Garagen in Kellergeschossen allgemein unzulässig. Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB kann der nach § 2 Abs. 2 Garagenverordnung NW (GarVo NW) vorgeschriebene Stauraum von Garagen ab Fahrbahnrand statt ab Straßenbegrenzungslinie angerechnet werden.

Der Ausschluß von Garagen in Kellergeschossen dient der Wahrung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes bei der Straßenraumbildung und soll durch Kellergaragen motivierte gravierende Rücksprünge aus der städtebaulich erwünschten Bauflucht verhindern.

Im übrigen würde die Anlage von Kellergaragen mit der Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe kollidieren, insofern, daß erhebliche Abgrabungen für die Zufahrten erforderlich würden.

7. Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,90 m festgesetzt.

Als Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die Höhenlage des Schnittpunktes des Lotes aus der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefassade mit der Straßenbegrenzungslinie.

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe dient in Ergänzung der festgesetzten Geschossigkeit der Bestimmung des städtebaulich erwünschten Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die vertikale Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke.

8. Festlegung eines Leitungsrechtes

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird auf der mit E gekennzeichneten Fläche ein Leitungsrecht (Drainage) für die Gemeinde Inden festgesetzt.

9. Wehebachquerung

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist im gekennzeichneten Bereich (A) - (B) der Bau einer Brücke zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird folgendes festgesetzt:

1. Die Gebäude sind entsprechend den im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtungen mit ihren Hauptbaukörpern trauf- bzw. giebelständig zu errichten.

Die an einigen Straßen getroffenen Festsetzungen der Firstrichtung bei den Hauptbaukörpern geht in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien von der städtebaulichen Leitidee des "Straßendorfes" aus. Dies wird geprägt durch die überwiegend traufständig zum Straßenraum orientierte Bebauung, wie sie in der Region als typisch anzusehen ist.

Die wesentlichen Straßen und Platzräume im Umsiedlungsgebiet sollen so Bezüge zu den Strukturen der alten durch den Tagebau betroffenen Ortschaften herstellen und auf der Grundlage einer historisch begründeten gestalterischen Leitidee im Umsiedlungsgebiet - hier insbesondere dem Ortskern mit den zentralen Versorgungseinrichtungen - ein charakteristisches Äußeres verleihen.

2. In dem mit Geschößzahl (Ia) (abweichende Bauweise) bezeichneten Bereichen soll eine besondere Drempelbauweise errichtet werden, d.h. es ist eine Traufhöhe von 3.80 bis 4.40 m gerechnet von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche vorgeschrieben.

Die Bauweise (Ia) gilt bezüglich der Ausnutzbarkeit im Dachgeschoß als II-geschossige Bauweise. Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die Höhenlage des Schnittpunktes des Lotes aus der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefassade mit der Straßenbegrenzungslinie.

Die Festsetzung der "Drempelbauweise" ist als Beitrag zur Entwicklung eines "ortstypischen" Charakters anzusehen.

3. Die Frontlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. (Die Frontlänge der Dachaufbauten wird an ihrem Fußpunkt gemessen. Die Trauflänge ist der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände).

In der historisch regionalen Baugestaltung sind mit Dachaufbauten versehen Dachflächen nur selten anzutreffen. Aus diesem Grunde soll durch die Begrenzung der Frontlänge der Dachaufbauten der Zweck verfolgt werden, eine vollständige Auflösung der Dachflächen durch Gauben und dergleichen zu verhindern. Darüber hinaus soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben die festgesetzte Geschößzahl am Gebäude noch ablesbar bleibt und die Dachgauben lediglich eine gliedernde Funktion übernehmen.

4. Alle eingeschossigen Hauptgebäude mit einer Bautiefe von bis zu 10.00 m sind mit einer Dachneigung von 32-50° auszuführen. Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe über 10.00 m sind mit einer Dachneigung von 25-32° vorzusehen.

Die Festlegung der Dachneigungen in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe soll verhindern, daß zwischen unmittelbar nebeneinanderliegenden Gebäuden unverhältnismäßig große Höhen- und Massendifferenzen entstehen. Durch die günstigere Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse bei geringeren Gebäudetiefen wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, die in der Region - hier insbesondere in den Umsiedlungsortschaften Inden und Altdorf - vorherrschenden Gebäudeproportionen zu fördern und eine bessere Anpassung an das Landschaftsbild zu erzielen.

5. In den ausdrücklich ausgewiesenen Bereichen (SD) sowie bei zwei- und dreigeschossiger Bauweise sind nur symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zugelassen (symmetrisch = gleiche Neigungswinkel der Dachflächen). In den übrigen Bereichen sind daneben auch Walmdächer erlaubt.

Die Festsetzung der symmetrischen Satteldächer an den wichtigen Straßen nimmt Bezug auf die historisch gewachsene Situation an den Haupterschließungsstraßen der alten Ortschaften im Gemeindegebiet und strebt eine gewisse Harmonisierung des Straßenbildes auch für das Umsiedlungsgebiet an. Die darüber hinaus zulässigen Walmdächer können in den übrigen Baugebieten realisiert werden. Ziel einer umsiedlungsbegleitenden intensiven Bauberatung wird es jedoch sein, eine gewisse gestalterische Ordnung durch die Zusammenfassung derartiger Bauvorstellungen zu erwirken.

6. Bei der Bauweise II ist kein Drempel zulässig. Bei der II-geschossigen Bauweise ist bei der I-geschossigen Bauweise ein Drempel gestattet, bei der II-geschossigen Bauweise ein Drempel ausgeschlossen. Bei der Bauweise II-III ist bei der zweigeschossigen Bebauung ein Drempel gestattet und bei der dreigeschossigen Bauweise ein Drempel nicht gestattet.

Der Ausschluß von Drempeln der zweigeschossigen Bebauung und zweigeschossiger Festsetzung dient der Harmonisierung der Höhen- und Massenentwicklung auf benachbarten Grundstücken, hier insbesondere im Hinblick auf eine mögliche benachbarte ein- und zweigeschossige Bebauung. Die Zulassung eines Drempels bei zweigeschossiger Bebauung und II-III geschossig festgesetzter Bauweise, dient ebenfalls der Angleichung benachbarter Gebäude.

7. Die festgesetzte geschlossene Bauweise kann entweder durch den Hauptbaukörper oder durch Nebengebäude und Garagen herbeigeführt werden. Der Hauptbaukörper muß zumindest über 2/3 der zugehörigen straßenseitigen Grundstücksgrenze in der festgesetzten Geschossigkeit errichtet werden.

Die Nebenanlagen und Garagen können mit geringer Geschossigkeit errichtet werden. Die Mindesthöhe an der seitlichen Nachbargrenze muß jedoch im Mittel 3 m über angrenzender Verkehrsfläche liegen. Ein Zurückweichen von Garagen und Nebengebäuden von der Baulinie bis zu 4 m ist dabei zulässig.

Die zu erwartenden unterschiedlichen Anforderungen der Bauherrn und die mannigfaltigen Grundstücksbreiten und -zuschnitte lassen es ratsam erscheinen, innerhalb der geschossigen Bauweise gewisse tolerable Spielräume festzulegen.'

Damit soll zum einen die städtebaulich erwünschte Verdichtung und Geschlossenheit der HAUPTerschließungsstraße als "Dorfstraße" gewährleistet sein, zum anderen jedoch eine flexible Reaktion auf die differenzierten Nutzungsansprüche der Bauherrn möglich werde.