



Erläuterung der Planzeichen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 3 Wo.** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß (Bezugspunkt: Siehe textliche Festsetzung)
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß (Bezugspunkt: Siehe textliche Festsetzung)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) Satz 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Uferschutzstreifen am "Lamersdorfer Fließ"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben (ausgenommen Garagen und Carports)

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 10,0m Bemaßung von Abständen
- vorhandene Gebäude
- 431 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)
In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und
 - Tankstellen (Nr. 5)
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl (GRZ)
In Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf.
- 3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)**
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

Koniferenhecken sind unzulässig.
- 4. Geländehöhe (§ 9 (3) BauGB)**
Als Geländehöhe wird die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, festgesetzt. Messpunkt ist die Mitte der Straßenbegrenzungslinie auf der Länge des Baugrundstücks.

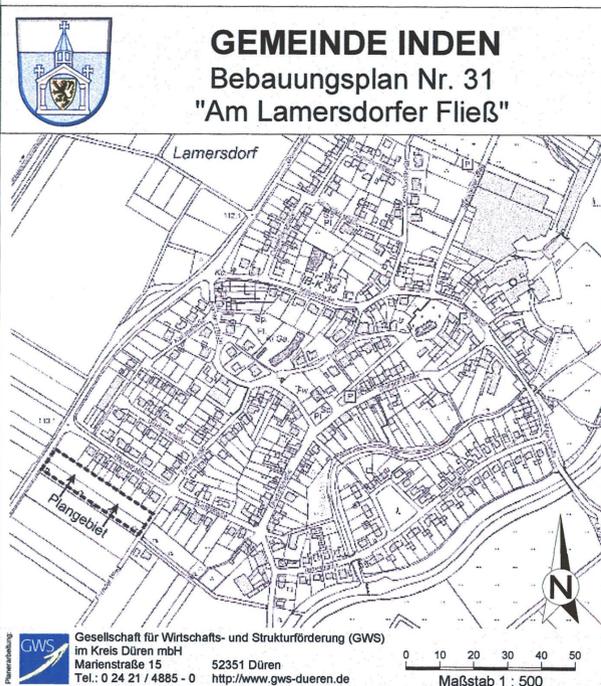
- 5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO)**
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Kellergaragen und -rampen sind nicht zulässig.
 - Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind über die Baugrenzen hinaus zulässig, wenn sie in rückwärtiger Verlängerung der seitlichen Abstandsflächen liegen und nicht weiter als 6,0 m in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinragen.
 - Stellplätze sind auch in vorderer Verlängerung der seitlichen Abstandsfläche bis zur Straße zulässig, wenn sie nicht bedacht und nicht eingehaust sind.
 - Stellplätze sind darüber hinaus auf Grundstücken, die an zwei Straßenbegrenzungslinien angrenzen (Eckgrundstücke) an der seitlichen Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe von 9,0 m, gemessen von der seitlichen Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Die seitliche Straßenbegrenzungslinie ist diejenige Straßenbegrenzungslinie, die parallel zur Kopfseite des zugehörigen Baufensters liegt.
- 6. Nebenanlagen (§ 14 (1) Satz 1 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m². Stellplatzanlagen und Garagen sind hiervon nicht berührt.
- 7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Traufhöhe maximal 4,5 m, die Firsthöhe maximal 9,0 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen jeweils mittig der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- 8. Beseitigung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken (§ 51a (2) LWG i. V. m. § 9 (4) BauGB)**
Das auf den privaten (Bau-) Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dem südlich des Plangebietes verlaufenden Lamersdorfer Fließ zuzuführen. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu beantragen.
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Innerhalb des Uferschutzstreifens sind Bebauungen einschließlich Baunebengebäude, Lagerflächen, Parkflächen für Kfz, Straßen und Wege, landwirtschaftliche Intensivnutzung, Dünger- und Herbizideinsatz sowie Begrenzungsmauern und -zäune, ausgeschlossen.
- 10. Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB**
Grundwasserverhältnisse:
Der Planbereich liegt in einem Gebiet, in dem durch Sumpfungsmaßnahmen 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. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Baugrundverhältnisse:
Wegen der Baugrundverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ zu beachten.

Erdbebenzone:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T.

Hinweis

Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde 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.



Verfahren

Planunterlage:
Hiermit wird folgendes zur Planunterlage bescheinigt:
Dieser Planausschnitt enthält die rechtmäßigen Grenzen in geometrisch eindeutiger Lage. Er stimmt mit der Örtlichkeit und dem amtlichen Katasternachweis vom 17.07.2008 überein. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Düren, den 12.10.2010

Dipl.-Ing. Bernd Jamrosy (ObVI)
Moltkestraße 15, 52351 Düren
02421/17044

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 09.12.2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Inden, den 15.10.2010

Schuster (Bürgermeister)

2. Offenlage:
Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 09.12.2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 mit Begründung nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB für die Dauer eines Monats auszulegen.

Der Offenlegungsbeschluss ist am 25.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 06.04.2010 bis einschließlich 06.05.2010.
Inden, den 15.10.2010

Schuster (Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss / Rechtskraft:
Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 06.10.2010 gemäß § 10 (1) BauGB den Bebauungsplans Nr. 31 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 28.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Inden, den 15.11.2010

Schuster (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) nach der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanZV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58; BGBl. III 213-1-6)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
- jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gültigen Fassung.