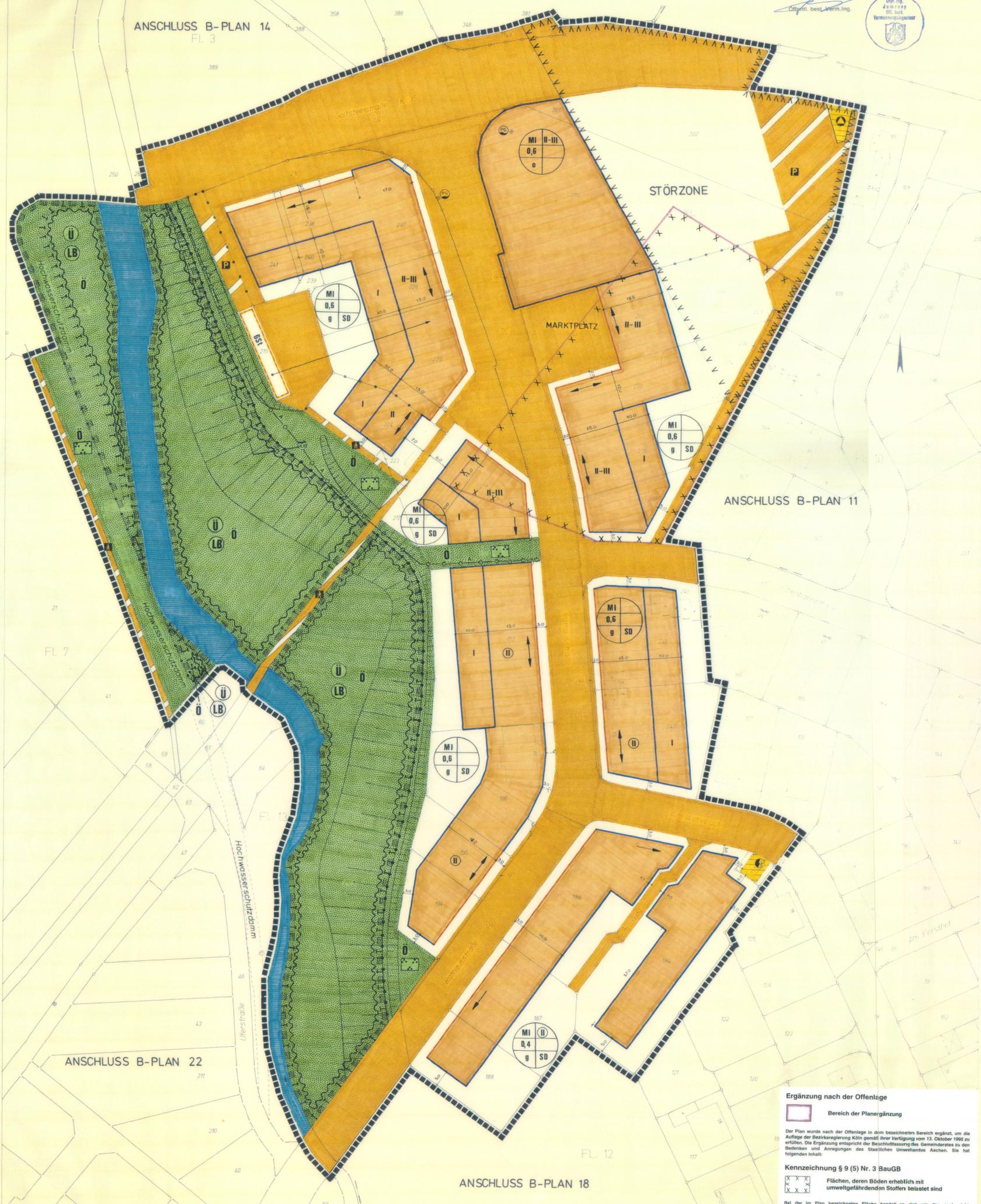


ANSCHLUSS B-PLAN 14  
Fl. 3

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte überein.  
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

*Recht* den 25.11.1995  
Öffentl. bes. Verm. Ing.  
Dipl.-Ing. R. Thiecke  
Vermessungsamt



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2353), geändert durch Erverk. vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Erverk. vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 885/1124) und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (Planungsstellenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990, Anlage zum BGR 1, Nr. 3 vom 22.01.1991.
- 4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 885), zuletzt geändert das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 26. 6. 1984 (GV.NW. S.419/532 /GV.NW. S. 232, geändert am 18.12.1984 (GV.NW. S. 803), am 20.06.1988 (GV.NW. S. 319), am 20.6. 1989 (GV.NW. S. 432) und am 24.11.1992 (GV.NW. S. 447).
- 6. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

**INHALT BauGB**  
§ 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 8, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28a, 28b, 26  
§ 9 (2), (3), (5), (6), (7) und (8)  
§ 9 (4) in Verbindung mit der BauO NRW

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 2 bis 11 BauNVO

- MI Mischgebiet
- überbaubare Grundstücksfläche

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze
- II-III als Unter- und Höchstgrenze

**BAUWEISEN, -LINIEN U. -GRENZEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze ist mit Grundstücks- und/oder Nutzungsgrenze identisch

**FLÄCHEN FÜR NEBEN- U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

- Umgränzung von Flächen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze

**VERKEHRSLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**  
§ 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- US Umformerstation
- Abwasser
- RÜB Regenüberlaufbecken
- Abfallbehälter

**GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- Parkanlage
- Öffentlich

**WASSERFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet

**MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen
- Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

**FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT DER LBO**

- SD Satteldach
- Hauptfirstrichtung

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 (5) u. (7) BauGB, BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgränzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsgrenze ist mit Grundstücksgrenze identisch
- Wasser PG Pegel
- unterirdische Leitung A Abwasser
- geologische Störzone
- Böschungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Die baulichen im Plangebiet sind als Mischgebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Vergütungsstellen im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässig:
  - Spiel- und Automatenhallen
  - Spielcasinos
  - Nachtclubs jeglicher Art
  - Diskotheken
  - Vorführ- und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- 1.3 Gemäß § 1 (8) BauNVO werden die Annahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschöflichenzahl (GFZ) festgesetzt. Zusätzlich ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zwingend bzw. als Ober- und Untergrenze bestimmt.
- 2.2 Recht an Baukörper auf den als zwingend zwei- (Z) bzw. zwei- bis dreigeschossig (B-F) festgesetzten baulichen nicht bis an die rückwärtige Baugrenze heran, so kann dieser mit eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen nach hinten ergänzt werden.

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

- 3.1 Für die Baulinien im Plangebiet ist mit Ausnahme der Baulinie nördlich der Marktplatz die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Wird der Hauptbaukörper zumindest über 2/3 der zugehörigen straßenseitigen Grundstücksgrenze in der festgesetzten Geschossigkeit errichtet, so kann die geschlossene Bauweise grundsätzlich auch durch Nebengebäude und Garagen hergestellt werden.
- 3.3 Die Nebenanlagen und Garagen zur Herstellung der geschlossenen Bauweise können mit geringerer Geschossigkeit errichtet werden. Die Mindesthöhe an der seitlichen Nachbargrenze muß jedoch im Mittel 3 m über angrenzender Verkehrsfläche liegen.
- 3.4 Ein Zurückweichen von Garagen und Nebengebäuden von der Baulinie bis zu 4 m ist zulässig.
- 3.5 Die im Bebauungsplan dargestellten Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden für:
  - 1. einen Dachüberstand von maximal 0,5 m
  - 2. einen Balkonüberstand von maximal 0,75 m
  - 3. einen Überstand von Erkern, Altanen und Risaliten von maximal 0,75 m über nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Fassadenfläche des Hauses.

**4. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit § 21a BauNVO)**

Die Hinzurechnung von Flächenanteilen der Gemeinschaftsanlagen gemäß § 1 (1) Nr. 23 BauGB zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO ist entsprechend § 21a (2) BauNVO allgemein zulässig.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NRW)**

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

**2. Firstrichtung**  
Die Gebäude sind entsprechend den im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtungen mit ihren Hauptbaukörpern trauf- bzw. gebietstief zu errichten.

**3. Dachneigungen**  
Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bauteile von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32° - 50° zu versehen.  
Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bauteile über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 30° - 38° zu versehen.  
Zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit einer Bauteile von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32° - 38° zu versehen.  
Zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit einer Bauteile über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 25° - 32° zu versehen.  
Die Bauteile wird stets senkrecht zur Firstrichtung gemessen.

**4. Dachaufbauten**  
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.

**5. Drempe**  
Bei zwingend zweigeschossiger Bauweise (Z) ist kein Drempe zulässig.  
Bei maximal zweigeschossiger Bauweise (B) ist bei eingeschlossenen Baukörpern ein Drempe gestattet, nicht jedoch bei zweigeschossigen.  
Bei mindestens zwei- maximal dreigeschossiger Bauweise (B-F) ist bei zweigeschossigen Baukörpern ein Drempe gestattet, nicht jedoch bei dreigeschossigen.

**6. Erdgeschosfußbodenhöhe**  
Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschosfußbodens (OKF im EG) darf maximal 0,50 m über der Straßenoberkante liegen.  
Bezugspunkt für die Bestimmung des zulässigen Maßes ist die Höhenlage des Punktes, in dem das Lot aus der Mitte der einschließungseigenen Gebäudefläche auf die Straßengrenze senkrecht fällt.

**Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und befunde oder Zweiphasen Tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11.3.1980 (GV.NW. S.226 /SVG. NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Colmanstraße 14-16 unmittelbar zu melden.

AUFSTELLUNG:

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (1) BauGB durch den Beschluß des Rates der Gemeinde Inden vom 28.06.1995 genehmigt. Dieser Beschluß wurde am 28.06.1995 öffentlich bekanntgemacht.  
Inden, den 28.06.1995

Gemeindedirektor

BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 14.07.1994 am 07.11.1994

In der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_

durchgeführt  
Inden, den 20.07.1995

Gemeindedirektor

OFFENLAGEBESCHLUSS:

Dieser Plan wurde als Entwurf am 22.02.1995 gemäß § 3 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Inden zur öffentlichen Auslegung beschlossen.  
Inden, den 20.07.1995

Gemeindedirektor

OFFENLAGE:

Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.03.1995 bis 05.05.1995 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.03.1995 öffentlich bekanntgemacht.  
Inden, den 20.07.1995

Gemeindedirektor

PLANBESCHLUSS:

Dieser Plan wurde zusammen mit Text und Begründung gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden am 29.06.1995 als Satzung beschlossen.  
Inden, den 20.07.1995

Gemeindedirektor

ANZEIGE:

Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten Köln am \_\_\_\_\_ angezeigt.  
Das Anzeigeverfahren ist durch \_\_\_\_\_  
Fristablauf gemäß § 11 (3) BauGB am \_\_\_\_\_  
Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom (Az. \_\_\_\_\_) gemäß § 11 (3) BauGB vor Fristablauf  
beendet worden.  
Inden, den \_\_\_\_\_

Gemeindedirektor

AUSFERTIGUNG:

Dieser Plan wurde am 25.06.1996 ausgefertigt.  
Inden, den 25.06.1996

Gemeindedirektor

BEKANNTMACHUNG

Nach Beendigung des Anzeigeverfahrens wurde dieser Plan mit Begründung gemäß § 12 BauGB am 15.12.1995 mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.  
Inden, den 25.06.1996

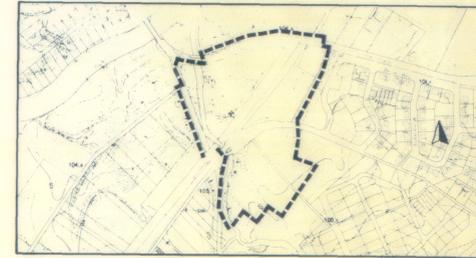
Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 28.06.1995 angezeigt.  
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 13.10.1995  
Az.: 352-12-18-11-2050/95  
Köln, den 13. Okt. 1995  
Bezirksregierung Köln  
Im Auftrag  
Kipper

Regierungspräsident Köln

GEMEINDE INDEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
"UMSIEDLUNGSSTANDORT  
- ZENTRUM" 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 500



ÜBERSICHTSPLAN - GELTUNGSBEREICH M. 1:5 000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
DR.-ING. H. THÜNKER • DR.-ING. B. HECKENBÜCKER • VBI  
53 340 MECKENHEIM • NEUER MARKT 38 • 02225/ 2013

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Thiecke

Stand: Mai 1995, Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

Ergänzung nach der Offenlage

- Bereich der Planergänzung

Der Plan wurde nach der Offenlage in dem bezeichneten Bereich ergänzt, um die Auflage der Bezirksregierung Köln gemäß ihrer Verfügung vom 13. Oktober 1995 zu erfüllen. Die Ergänzung entspricht der Beschlussfassung des Gemeinderates zu den Bedenken und Anregungen des Staatlichen Umweltaussschusses. Sie hat folgenden Inhalt:

**Kennzeichnung § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bei der im Plan bezeichneten Fläche handelt es sich um den noch nicht abschließend untersuchten Altstandort einer Textilwerkung.