

Vereinfachtes Verfahren Gem. § 13 BauGB

<p>Der Rat der Gemeinde Inden hat am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.12.2013 ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Inden, den 27.03.2014 Bürgermeister</p>	<p>Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.01.2014 bis 06.02.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.</p> <p>Inden, den 27.03.2014 Bürgermeister</p>
<p>Die betroffene Öffentlichkeit ist durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.01.2014 bis 06.02.2014 beteiligt worden.</p> <p>Inden, den 27.03.2014 Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch den Rat der Gemeinde Inden am 26.03.2014 als Satzung beschlossen.</p> <p>Inden, den 27.03.2014 Bürgermeister</p>
<p>Die Übereinstimmung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom 26.03.2014 wird mit der Ausfertigung bestätigt. Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an.</p> <p>Inden, den 27.03.2014 Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde mit Angabe der Zeit und des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 08.04.2014 ortsblich öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Inden, den 15.04.2014 Bürgermeister</p>



- Legende**
- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,5 Geschossflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- E nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Hinweise**

**Baugrundverhältnisse:** Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**Grundwasserverhältnisse:** 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.

**GEMEINDE INDEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18 - IN DEN BERGER BENDEN**

**8. vereinfachte Änderung**

PROJEKT, PLANNR., INDEX	STAND	MAßSTAB
968. 0511. A	11.02.2014	1:500

KASINOSTRASSE 76A 52066 AACHEN www.HJPfloner.de  
 FON: 0241/608260-0 FAX: 0241/608260-10 mail@HJPfloner.de  
**HEINZ JAHNEN PFLÜGER**

fentliche Grünflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen (vorwiegend Hausgärten) sowie Verkehrsflächen. Die Lage und Breite der Störzone wurde von den Rheinischen Braunkohlenwerken benannt.

### **Hinweise**

In einer Stellungnahme der RWE zum vorliegenden Änderungsverfahren hat die RWE Power Aktiengesellschaft mit Schreiben vom 17.01.2012 darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Zur Information der Grundstückseigentümer bzw. aller Baubeteiligten ist im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung ein entsprechender Hinweis auf die Baugrundverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Planungsrelevante Belange**

Aufgrund der geringfügigen Änderung innerhalb eines bereits bebauten und teilversiegelten innerörtlichen Bereichs liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vor.

Die Belange im Hinblick auf Auswirkungen des Bergbaus wurden im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung mit der RWE Power Aktiengesellschaft geklärt. Somit steht die vorhandene geologische Störzone der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

### **Umsetzung der Planung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht erforderlich.

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Inden keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

## **Inhalt der Planänderung**

### **Festsetzungen**

#### Überbaubare Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die festgesetzte Tiefe der bebaubaren Flächen von 13,0 m auf 16,0 m Tiefe erweitert. Mit der Ausdehnung der Bautiefe auf 16,0 m entspricht die neue Festsetzung dem Maß der Tiefe der überbaubaren Flächen im Umfeld des Plangebietes innerhalb des gültigen Bebauungsplans Nr. 18.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf den betroffenen Grundstücken ausgewiesene Bautiefe von 13,0 m begründete sich aus einer angrenzenden, noch ausgewiesenen Störzone, die im Gartenbereich der Grundstücke verläuft.

Mit Stellungnahme vom 17.01.2012 der RWE Power Aktiengesellschaft wird mitgeteilt, dass aus Bergschadensgesichtspunkten keine Bedenken gegen die beabsichtigte Ausweitung des Baufensters von 13,0 m auf 16,0 m Tiefe im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 bestehen. Damit stehen keine Belange entgegen, die überbaubare Fläche zu erweitern. Diese Ausweitung entspricht im Übrigen den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18. In der Begründung des Gesamtplanes zum Maß der baulichen Nutzung ist ausgeführt:

#### „Maß der baulichen Nutzung

*Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl an den Bedürfnissen der künftigen Bewohner und dem angestrebten Charakter für das Gebiet als auch an den im Norden anschließenden Wohngebieten.*

(...)

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt, um innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen Spielraum für die künftige Bebauung zu ermöglichen.“*

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht somit für die betroffenen Grundstückseigentümer, ebenso wie in der Nachbarschaft, die Möglichkeit einer flexiblen baulichen Ausnutzung ihres Grundstückes. Dies gilt in besonderer Weise für eine rückwärtige Erweiterung des Gebäudes, z. B. durch den Bau eines Wintergartens. Die gewünschte städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Inwieweit Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen in Teilbereichen geringfügig überschreiten dürfen, ist im Einzelfall unter Würdigung der vorhandenen Situation mit dem Bauordnungsamt des Kreises Düren abzustimmen.

Des Weiteren wird auf Grundlage der heutigen Realteilung und der bestehenden Bebauung die überbaubare Fläche im Bereich des Flurstückes 309 der heutigen städtebaulichen Situation angepasst. Die ehemals bis zur Eisenbahnstraße durchlaufende überbaubare Fläche wird zurückgenommen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksteilung und der geologischen Störzone festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 bleiben von der Änderung unberührt.

#### Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Durch das Plangebiet verläuft in Nordsüdrichtung eine Störzone, die durch die Grundwasserabsenkung innerhalb des Braunkohlenabbaugebietes bedingt ist. Diese Störzone ist mit einer Breite von 25,0 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, im Bebauungsplan übernommen. Die hierfür vorgesehenen Nutzungsarten sind öf-

# **Begründung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "In den Berger Benden" gemäß § 13 BauGB**

## **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung liegt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Inden, östlich des Berger Weges.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Lamersdorf, Flur 10, Flurstücke 309, 252 und 311 und weist eine Fläche von ca. 0,16 ha auf.

## **Planungsrechtliche Situation**

Im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist bereits Reines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen bestimmt ist, folgt dem Verlauf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Berger Weges und ist in der Tiefe im nördlichen Bereich mit 13,0 m, im südlichen Bereich mit 16,0 m bestimmt, jeweils bezogen auf den Berger Weg. Das Maß der Nutzung ist weiterhin durch die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse mit 1, durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bestimmt. Für die Art der Bebauung sind lediglich Einzelhäuser als zulässig festgesetzt, die in offener Bauweise zu errichten sind. Im östlichen Teil über die ganze Länge des Änderungsbereiches ist eine Fläche als von Bebauung frei zu halten bestimmt.

## **Bestandssituation und Planungsanlass**

Die Flächen des Bebauungsplanes sind inzwischen vollständig erschlossen und mit drei freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

## **Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da zum einen die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und zum anderen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß Baugesetzbuch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.