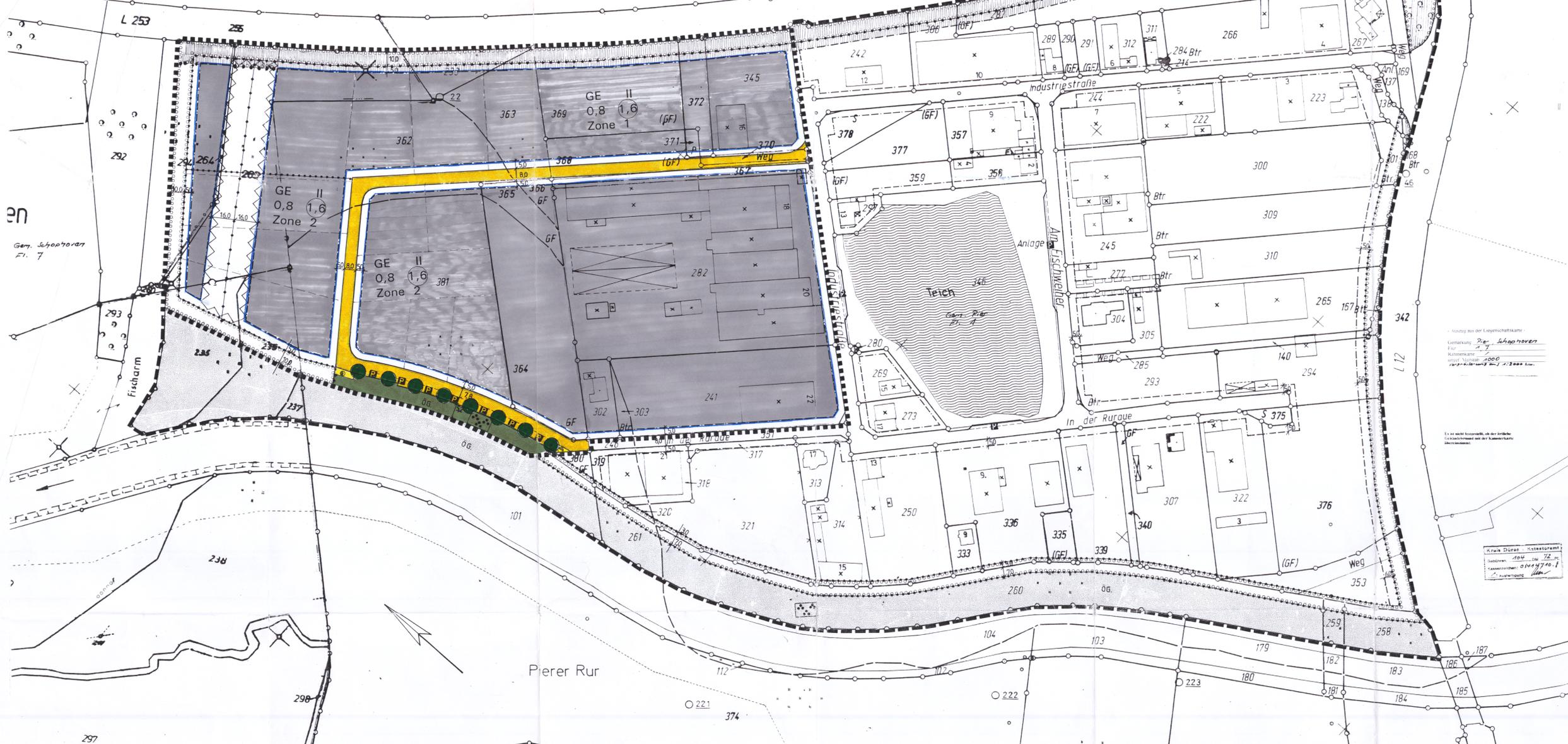


# Gemarkung Selhausen Flur 8



en  
Gem. Selhausen  
Fl. 7

Auszug aus der Legende  
Gemarkung: Selhausen  
Flur: 8  
Kartenskala: 1:2000  
Vermaßstab: 1:2000  
Vermaßstab: 1:2000

Es ist nicht erkennbar, ob die örtliche  
Ordnung mit der Kartenskala  
übereinstimmt.

Kreis Düren - Katastramt  
Inden, den 22.04.98  
Kartenskala: 1:2000  
Vermaßstab: 1:2000

- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Gewerbegebiet
  - Zone 1
  - Gegliedertes Gewerbegebiet
  - Schriftliche Festsetzungen
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschoßflächenzahl (GFZ)
  - z.B. II
  - z.B. 0,8
  - z.B. 1,6
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenze
  - Überbaubare Fläche
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentlicher Parkplatz
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)
  - Uniformstation
  - Pumpstation
  - Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)
  - oberirdisch
  - unterirdisch
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Schriftliche Festsetzungen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (zugunsten der Gemeinde)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes N 13
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13
  - von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauNVO im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig sind
  - Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen nicht höher als 0,60m sein
  - Parzellengrenze empfohlen
  - vorhandene Bebauung
  - vorhandene Parzellengrenze
  - Flurgrenzen

<p><b>1. Aufstellung</b> Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch den Beschluß des Gemeinderates vom 23.10.96 aufgestellt. Dieser Beschluß wurde am 25.11.96 ortsüblich bekanntgemacht. Inden, den 22.04.98 Gemeindedirektor</p>	<p><b>3. Offenlagebescheid</b> Der Offenlageentwurf zu diesem Plan wurde am 05.06.97 gemäß § 3 (2) BauGB durch den Bauausschuß zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Inden, den 22.04.98 Der Gemeindedirektor</p>	<p><b>5. Ergänzung</b> Der Entwurf dieses Planes wurde gemäß § 3 (3) Satz 3 BauGB ergänzt. Den betroffenen Bürgern ist in der Zeit vom 26.02.98 bis 03.03.98 gemäß § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Inden, den 22.04.98 Der Gemeindedirektor</p>	<p><b>7. Bekanntmachung</b> Dieser Plan wurde mit Begründung gemäß § 10 (3) BauGB am 24.04.98 mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung inkraftgesetzt. Inden, den 24.04.98 Der Gemeindedirektor</p>
<p><b>2. Bürgerbeteiligung</b> Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 28.06.96 in der Zeit vom 18.07.96 bis zum 15.08.96 einschließlich durchgeführt. Inden, den 22.04.98 Der Gemeindedirektor</p>	<p><b>4. Offenlage</b> Der Offenlageentwurf zu diesem Plan und seine Begründung hat gemäß § 2 (2) BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.07.97 bis 08.08.97 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.06.97 ortsüblich bekanntgemacht. Inden, den 22.04.98 Der Gemeindedirektor</p>	<p><b>6. Planbescheid</b> Dieser Plan wurde zusammen mit Textteil und Begründung gemäß § 10 (3) BauGB durch den Gemeinderat am 26.03.98 beschlossen. Inden, den 22.04.98 Der Gemeindedirektor</p>	<p><b>8. Ausfertigung</b> Dieser Plan wurde am 24.04.98 ausfertigt. Inden, den 24.04.98 Gemeindedirektor</p>

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1. GE Gebiet Zone 1  
Im GE Gebiet Zone 1 sind Betriebe der Abstandsklassen I-V und emissionsähnliche Betriebe gemäß dem Abstandsriß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 21.03.1990 ausgeschlossen.

Betriebe der Abstandsklasse V können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit im Emissionsverhalten gegenüber der Ortslage Krauthausen nachgewiesen und auf Nacharbeit verzichtet wird.

1.2. GE Gebiet Zone 2  
Im GE Gebiet Zone 2 sind Betriebe der Abstandsklassen I-IV und emissionsähnliche Betriebe gemäß dem Abstandsriß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 21.03.1990 ausgeschlossen.

1.3. Gemäß § 9 Abs. 3.1 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.  
Es ist der Nachweis zu führen, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechend bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von 35 dB (A) nachts eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB (A) übersteigen. Als Nachweis gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.  
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von 50 dB (A) nachts "Außen" auszugehen.

1.4. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an den Endverbraucher zugelassen werden, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder diese ergänzt. Die Verkaufsfächen müssen in Baumasse und Grundfläche den Flächen des restlichen Betriebes untergeordnet sein.

**2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

2.1. Im Bereich der 220 KV Hochspannungsleitung ist eine 32 m breite Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**3. Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) / Hinweise**

3.1. Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten kann.  
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Bauverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.2. Maßnahmen, die zu Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und schädlichen Veränderungen des Grundwassers führen, sind zu unterlassen.

**4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den dafür vorgesehenen Flächen, sowie generell in den Baufächern zulässig.

**5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

5.1. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mehrfach im Stil einer natürlichen Feldhecke zu bepflanzen. Die Gehölze sind 1 x verpflanzt anzulegen. Der Abstand zwischen den Gehölzen muß mindestens 1 m betragen. Folgende Gehölzarten sind zulässig:  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Prunus spinosa  
Avercus pefsea  
Rosa canina  
Tilia cordata

5.2. Die Straßenbäume sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Hochborde, Rammschutz, Aufstellen von Holzposten vor mechanischen Schäden zu schützen.

5.3. Die Baumscheiben dürfen 4 qm nicht unterschreiten. Sie sind in unverseggelter Bauweise anzulegen.

## GEMEINDE INDEN

### BEBAUUNGSPLAN PIER Nr. 13

### GEWERBEGBEIT PIER

### ERSTE ÄNDERUNG