



LEGENDE	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	HINWEISE
<b>Art der Nutzung</b> WA 1, WA 2 GRZ 0,4	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet - WA Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete - WA festgesetzt, dass die zusammenfassend zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gebäudefläche N: 5 Terrassen nicht zulässig sind.	<b>Güchäten</b> Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag, das hydrogeologische Güchäten, die baulichen Güchäten zu den Arten Biberzucht und Biber sowie die Güchäten der Arten Biberzucht und Biber sowie die Güchäten der Arten Biberzucht und Biber sowie die Güchäten der Arten Biberzucht und Biber...
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> GRZ 0,4 TH max: 4,5 m FH max: 9,0 m	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> GRZ Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Grünflächen nicht überschritten werden.	<b>Wald</b> Es liegen Hinweise vor, dass die Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sowie die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben als Wald zu bezeichnen sind. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen.
<b>Bauweisen, Baugruppen</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugruppe	<b>Verkehrsmittel</b> Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Verkehrsberuhigter Bereich	<b>Wald</b> Es liegen Hinweise vor, dass die Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sowie die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben als Wald zu bezeichnen sind. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen.
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> Wasserfläche	<b>Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen</b> Umgrenzung von Flächen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen Umgrenzung von Flächen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen Umgrenzung von Flächen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen	<b>Wald</b> Es liegen Hinweise vor, dass die Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sowie die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben als Wald zu bezeichnen sind. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen.
<b>Sonstige Festsetzungen und Darstellungen</b> Umgrenzung von Flächen für Gärten, Stellplätze und öffentliche Plätze Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fußgänger Geh- und Fahrrecht zugunsten von Radfahrern Geh- und Fahrrecht zugunsten von Radfahrern Geh- und Fahrrecht zugunsten von Radfahrern	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> Abgrenzung der Flächen, die vom 100-jährigen Hochwasser betroffen sind Abgrenzung der Flächen, die vom 100-jährigen Hochwasser betroffen sind Abgrenzung der Flächen, die vom 100-jährigen Hochwasser betroffen sind	<b>Wald</b> Es liegen Hinweise vor, dass die Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sowie die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben als Wald zu bezeichnen sind. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen.
<b>GRZ 0,4</b> TH max: 6,0 m FH max: 9,0 m	<b>GRZ 0,4</b> ED TH max: 4,5 m FH max: 9,0 m	<b>Wald</b> Es liegen Hinweise vor, dass die Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sowie die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben als Wald zu bezeichnen sind. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen. Die Uferbereiche der Gewässer Wehebach und Luchener Mühlengraben sind als Wald zu bezeichnen.

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN gem. § 13a BauGB**

Der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird und die Angaben zur Unterstützung über die Planinhalte wurden am 02.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 des BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden am 26.03.2014 als Satzung beschlossen.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

Die Überarbeitung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom 26.03.2014 wird mit der Ausrufung bestätigt, gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB am 16.07.2014 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 (1) v. m. § 3 Abs. 2 des BauGB auf dem 12.06.2013 in der Zeit vom 25.09.2013 bis 25.10.2013 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 17.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde mit Angabe der Zeit und des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB am 16.07.2014 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2013 von der Auslegung benachrichtigt.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

Die Überarbeitung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom 26.03.2014 wird mit der Ausrufung bestätigt, gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB am 16.07.2014 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Inden, den 28.03.2014  
Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan die rechtlich festgelegten Grenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Öffentlichkeit und dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 09.11.2009) übereinstimmt.

Dipl.-Ing. Bernd Jamrosy Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die städtebauliche Planung geometrisch einwandfrei festgelegt ist.

Dipl.-Ing. Bernd Jamrosy Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2013.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**ENTWURF UND BEARBEITUNG**

Entwurf und Bearbeitung  
Köln, den 24.06.2013

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Lützow-Str. 31 - 50828 Köln  
Tel.: 0221 4911811-0 Fax: 0221 4911811-20

**GEMEINDE INDEN**

**Bebauungsplan Nr. 27**

**4. Änderung**

**"Waagmühle"**

**ÜBERSICHT**

M. 1:10000

## **GEMEINDE INDEN**

### **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „WAAGMÜHLE“ ORTSLAGE INDEN/ ALTDORF - LUCHERBERG**

#### **Satzungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB**

##### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Inden beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 27 zu ändern. Mit der 4. Änderung soll zum einen die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet neu geregelt werden, zum anderen werden bestehende Regelungen zu Einfriedungen ersatzlos gestrichen.

Anlass der Planung sind neue Erkenntnisse über die Rechtssicherheit von Festsetzungen sowie die tatsächlichen Entwicklungen im Plangebiet. So ist der Bereich, innerhalb dessen Garagen und Stellplätze zulässig sind, nicht eindeutig definiert. Diese eindeutige Definition soll mit der 4. Änderung erfolgen. Desweiteren wurden z.B. viele Einfriedungen errichtet, ohne die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe einzuhalten. Die ursprünglich erwarteten erheblichen negativen Auswirkungen sind nicht zu erkennen, so dass diese Regelung abgeändert wurde.

##### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

###### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der südöstlichen Verlängerung der Wohnbauflächen des Hauptorts Inden/Altdorf. Es wird begrenzt durch die bestehenden Wohngebiete im Nordwesten, die Lucherberger Halde im Nordosten, die L 12 im Osten sowie den vom Lärmgutachter ermittelten Mindestabstand zur Autobahn im Süden. Von Süden nach Nordwesten wird das Plangebiet von der Wehebachau durchzogen.

Das Plangebiet umfasst folgende Parzellen ganz oder teilweise:  
Gemarkung Lucherberg, Flur 10, Flurstücke Nr. 16/1, 16/2, 18, 19, 20, 21, 22, 25/1, 25/2, 57/1, 67/17, 68/17, 82/15, 99/23, 163/55, 443, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 520, 521, 522, 524, 525, 526, 529, 530, 531, 532, 533, 534; Gemarkung Lucherberg, Flur 12, Flurstücke Nr. 1, 37, 38, 39; Gemarkung Lucherberg, Flur 13, Flurstücke Nr. 17/1, 20, 21, 22, 23, 26, 54, 57, 135.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 21,8 ha.

###### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet ist bereits größtenteils nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die interne Erschließung ist hergestellt.

Das Plangebiet ist im Südosten erschlossen über die Landstraße L 12. Von hier verläuft die Haupteinschließung (Sammelstraße) durch die Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 27 A „Waagmühle Ost“ südlich und nördlich des Luchemer Mühlengrabens, durchläuft die Bauabschnitte nördlich von Mühlengrabens und Wehebach, quert dann über ein Brückenbauwerk den Wehebach und schließt dort an die bestehende Sammelstraße „Indener Straße“ an. Der Bauabschnitt südwestlich des Wehebachs ist über die bestehende Anliegerstraße „Geuenicher Straße“ an die bestehenden Wohngebiete angebunden. Die interne Erschließung der Bauabschnitte wird über Anliegerstraßen und Wohnwege als Stich- oder Ringerschließung organisiert.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt.

#### **3.2 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Bebauungsplangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 27. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 18 „In den Benden“ und Nr. 22 „Umsiedlungsstandort Inden/Altdorf“ an.

### **4. Begründung der Planinhalte**

Der Bebauungsplan soll in zwei Themenbereichen geändert werden:

#### **4.1 Stellplätze und Garagen**

Gegen die Rechtswirksamkeit der bisherigen textlichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen bestehen erhebliche Bedenken. Die Bedenken sind darin begründet, dass die Bezeichnung des Bereiches, innerhalb dessen Stellplätze zulässig bzw. im Umkehrschluss nicht zulässig sein sollen, nicht eindeutig ist.

Nach Überprüfung der Sachlage hat sich herausgestellt, dass eine Lösung, die das geltende Recht weder einschränkt noch erweitert, nicht gefunden werden konnte. Eine zusätzliche Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen könnte die Möglichkeit von Entschädigungsansprüchen eröffnen, so dass die jetzt gefundene Regelung die Zulässigkeit von Stellplätzen geringfügig erweitert.

Eine annähernde Lösung ist die jetzt vorliegende. Sie kennzeichnet Bereiche, in denen Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig sind. Da die Parzellengrenzen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und somit die genaue Lage der Grundstücksgrenzen nicht bekannt ist, wird in der Planzeichnung ein Bereich festgesetzt, der als Streifen über alle Grundstücke durchgeht. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf eine Tiefe von jeweils 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen begrenzt wird. Durch diese Festsetzung werden 6 m breite Doppelgaragen an den Grundstücksgrenzen möglich.

#### **4.2 Einfriedungen**

Bei einer Begehung des Plangebietes wurde festgestellt, dass einige Einfriedungen im Plangebiet entlang von öffentlichen Verkehrsflächen höher als 1 m sind. Diese Höhe widerspricht dem bisher gültigen Bebauungsplan unter 11.2 der textlichen Festsetzungen. Des Weiteren sind Einfriedungen in Höhe von über 1 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen baugenehmigungspflichtig gemäß der Bauordnung NRW. Hier werden unter anderem bauordnungsrechtliche Einflüsse auf die Verkehrssicherheit überprüft.

Von 8 betroffenen Bürgern wurde daher ein Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Es liegen aber bei weitem mehr Fälle von Einfriedungen über 1 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen vor. Aus diesen Gründen soll hier der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Viele der Einfriedungen können im Nachgang durch eine nachträgliche Baugenehmigung legalisiert werden, wenn die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes unter 11.2 gestrichen wird.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht zu erwarten. Das geltende Recht wird bezüglich der Garagen und Stellplätze geringfügig erweitert. Eine höhere Versiegelung der Grundstücke ist mit der Änderung jedoch nicht verbunden, da die Festsetzungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad nicht verändert werden. Die Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen sind gestalterischen Festsetzungen nach § 86 BauO NRW und lassen bei ersatzloser Streichung ebenfalls keine Auswirkungen erkennen.

#### **6. Planverwirklichung**

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Der Gemeinde Inden entstehen durch das Vorhaben Kosten für:

- Planungskosten Bebauungsplan

Inden, den 05.11.2013