



VERFAHREN		
Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Ausschuss für Gemeindeplanung und -entwicklung der Gemeinde Inden am 01.12.2021 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gemäß § 13a des Baugesetzbuches beschlossen. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister	Die Angaben gemäß § 13a Abs. 3 des Baugesetzbuches zum beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches und zur Unterrichtung über die Planinhalte wurden am 14.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 des Baugesetzbuches aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeplanung und -entwicklung mit Schreiben vom 06.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.01.2022 gegeben. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.01.2022 gegeben. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch den Rat der Gemeinde Inden am 07.04.2022 als Satzung beschlossen. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister
Die Übereinstimmung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom 07.04.2022 wird mit der Ausfertigung bestätigt. Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde mit Angabe der Zeit und des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 22.04.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Inden, den 25.04.2022 S. Ullrich Bürgermeister	
RECHTSGRUNDLAGEN		
BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist		
BauNVO - Baunutzungsverordnung: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist		
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)		
PlanzV-90 - Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist		

Die lexikalischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 behalten ihre Gültigkeit. Die hier aufgenommenen Festsetzungen stellen den für das zeichnerisch festgesetzte Dorfgebiet relevanten Auszug dar. Die Nummerierung des Stammbauungsplans wurde beibehalten. Gesetzesbezüge und der Hinweis auf archäologische Bodenfunde wurden aktualisiert. Der Hinweis zum Artenschutz wurde ergänzt.

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - MD<sup>1</sup>-Gebiet  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.  
Die landwirtschaftliche Tierhaltung ist auf maximal 20 GV-Einheiten je Betriebseinheit beschränkt. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind auf den entsprechend mit ⊙ gekennzeichneten überbaubaren Flächen Wohngebäude nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Zusätzlich ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zwingend bzw. als Ober- und Untergrenze bestimmt.
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Die im Bebauungsplan dargestellten Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden für:
    - einen Dachüberstand von maximal 0,5 m
    - einen Balkonüberstand von maximal 0,75 m
    - einen Überstand von Erkern, Altanen und Risaliten von maximal 0,75 m über nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Fassadenfläche des Hauses.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebieten (MD) sind gemäß § 12 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) Nr. 3 BauNVO Garagen in Kellergeschossen allgemein unzulässig.

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauONW)

- Dachformen**  
Flachdächer und Pultdächer sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.  
Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn alle Gebäude innerhalb einer von Baulinien oder -grenzen eingeschlossener Fläche (Baufenster) oder eher Gemeinbedarfsfläche mit Pultdächern gleicher Neigung versehen werden.  
Bei Zulässigkeit der offenen Bauweise darf die Dachform der Nebengebäude abweichend von Satz 1 gewählt werden.
- Dachneigungen**  
Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32-50° zu versehen.  
Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 30-38° zu versehen.  
Zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32-38° zu versehen.  
Zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 25-32° zu versehen.  
Die Bautiefe wird stets senkrecht zur Firstrichtung gemessen.  
Die landwirtschaftlichen oder gewerblichen Gebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° zu versehen.
- Dachaufbauten**  
Die Frontlängen der Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Traufänge nicht überschreiten.  
Die Frontlängen der Dachaufbauten wird an ihrem Fußpunkt gemessen. Die Traufänge ist der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände.
- Drempel**  
Bei maximal zweigeschossiger Bauweise II ist bei eingeschlossener Baukörper ein Drempel gestattet, nicht jedoch bei zweigeschossigen.
- Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens (GKF im EG) darf maximal 0,90 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 erschließungssseitigen Gebädefassade auf die Straßengrenzlinie diese schneidet.

### III Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Denkmalschutz:**  
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52365 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

**Artenschutz**  
Zur Vermeidung einer Tötung von Einzelindividuen hat die Baufeldfreimachung (Vegetationsentfernungen, Abschieben des Oberbodens etc.) vorrangig außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten stattzufinden und ist auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beschränken. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.

Muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September erfolgen, sind die zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln zu untersuchen. Diese Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiter zur Baufeldfreimachung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) beginnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren im Vorfeld mitzuteilen. Werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Brut von Vögeln festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollten zukünftig Änderungen an den Gebäudebeständen vorgenommen werden, sind im Zuge der zugehörigen Genehmigungs- und Anzeigeverfahren die artenschutzrechtlichen Belange im Detail zu prüfen. Sollten für künftige baulichen Änderungen die vorhandenen Obstbäume gefällt werden, müssen auch diese vorab artenschutzrechtlich betrachtet werden.

### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 5 der BauNVO)
- MD<sup>1</sup> Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
GFZ 0,4 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- o Offene Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 22  
⊙ Siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.5

# GEMEINDE INDEN

## 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Umsiedlungsstandort Wohnbereich"

M. 1 : 1000 Stand: 03.12.2021

