



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete - WA 1 bis WA 5 - festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 17, 19 und 21 a BauNVO**
 - Grundflächenzahl - GRZ (gemäß § 19 BauNVO)**
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze bis zur GRZ von 0,5 überschritten werden.
 - Trauf- und Firsthöhen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.3). Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.3) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerks mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Die Traufhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.3) max. 7,0 m und die Firsthöhen max. 10,0 m überschreiten.
Bei baulichen Anlagen mit Flachdach gilt der Abstand zwischen relevantem Bezugspunkt und oberer Dachkante als max. Gebäudehöhe entsprechen der festgesetzten Traufhöhe.
 - Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens 0,5 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt liegen (siehe 8.).
 - Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO**
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
Keller und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.
 - Vor- und Zurücktreten von den Baugrenzen**
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß §§ 23 (2) und 23 (2) BauNVO straßenseitig durch Hauseingänge, Vordächer (auch als eigenständige Konstruktionen ausgeführte Vordächer) und Treppen bis zu einem Maß von 1 m überschritten werden.
 - Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 23 BauNVO**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Externe Ausgleichsmaßnahmen (A1)**
Eine 1 ha große Grünlandfläche (Gemarkung Frenz, Flur 3, Flurstück 107) ist als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe auf Grundlage der Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG sowie als CEF-Maßnahme für den Steinkauz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist hierzu mit insgesamt 22 Obst- und lebensraumtypischen Laubbäumen (Hochstammqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm) gemäß Pflanzliste A1 zu bepflanzen und durch Beweidung, alternativ durch Staffelfeind, steinkaufundlich zu bewirtschaften. Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege erfolgen gemäß den Vorgaben des Maßnahmenblattes des Büros Raskin (2021). Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme wird über ein maßnahmenbezogenes Monitoring sichergestellt. Die Maßnahmen müssen zu Beginn der Baufeldfreimachung, spätestens jedoch zu Beginn der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutperiode des Steinkauzes umgesetzt sein.
 - Pflanzliste A1**

Kultur-Apfelbaum	Malus domestica	Auf stark wachsender Unterlage veredelt	5 Stück
Kultur-Birnbaum	Pyrus communis	Auf stark wachsender Unterlage veredelt	2 Stück
Stieleiche	Quercus robur		5 Stück
Vogelkirsche	Prunus avium		5 Stück
Walnussbaum	Juglans regia		5 Stück
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M1) - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3 m breite, 1-reihige Hecke freiwachsend zu ziehen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste M1 „Ungeschnittene Hecke“). Einfriedungen sind unzulässig.
- Bezugspunkt - § 9 Abs. 3 BauGB**
Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen und der Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich aus der Höhe der im Plan festgesetzten Höhenlage der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt die jeweils nächst gelegene festgesetzte Höhenlage. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend.
- Baugestalterische Festsetzungen**
 - Baukörper**
Es sind Flach-, Sattel- und gegeneinander gesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Der Dachüberstand darf maximal 0,3 m betragen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Dachseite auf bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Naturziegel und Zink in nicht glänzenden grauen und schwarzen Tönen sowie eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Vegetation zulässig. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaufträgen) entsprechen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Geländehöhe zulässig, wenn sie aus einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke aus lebensraumtypischen Pflanzen oder aus einem bepflanzen Rankengerüst bestehen (siehe Pflanzliste M1). Innenseitig der Hecke ist das Setzen eines offenen Zaunes, eines Rankgitters oder einer Gabionenwand in gleicher Höhe zulässig. Das Rankengerüst kann durch einen innenseitig offene Zaun oder eine Gabionenwand ersetzt werden.
Einfriedungen im Bereich des GFL sind unzulässig.
- Vorgartenzone**
Die Vorgärten (Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien) sind vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Wildblumen, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Müllunterbringungen. Befeiligte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen nur in Form von Mauern aus Ziegeln oder Beton, Gabionen oder heimischen Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m über der festgesetzten Geländehöhe zulässig.

- Kennzeichnungen**
 - Bodenbelastung**
Im Plangebiet liegen erhöhte Schwermetall- und Dioxinwerte vor. Der Erdaushub ist in die Belastungsgruppe Z2 einzustufen und bei anstehender Baumaßnahme auf entsprechenden Deponien zu verbringen. Nutzgärten sind mit einer unbelasteten Erdschicht von mindestens 70 cm, Ziergärten von mindestens 35 cm zu überdecken.
- Hinweise**
 - Baugrund**
Der Bodenaushub ist auf einer entsprechenden Deponie zu verbringen. In Ziergärten werden gem. Bundesbodenschutzverordnung 35 cm, in Nutzgärten 60 cm Überdeckung mit unbelasteten Boden gefordert.
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 19 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstufen, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasserverhältnisse**
Der Planbereich liegt in einem Auegebiet, in dem durch Sumpfungmaßnahmen der Grundwasserspiegel gesenkt wird. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdingungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 150 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de)
- Artenschutz**
Die Baufeldfreimachung - insbesondere die Entnahme von Gehölzen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen - sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) stattfinden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.
Werden Gehölze in der Brutzeit entnommen, ist vorab eine Untersuchung auf Vogelbrut durchzuführen. Brüten Vögel in den Gehölzen ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Bei der Entnahme von Bäumen ist zudem eine Kontrolle auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz durchzuführen.
- Kampfmittel**
Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, es kann jedoch keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Bodendenkmäler**
Im Plangebiet findet sich das Bodendenkmal DN 220. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Inden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (in der deutschen Bodendenkmäler) zu kontaktieren. Die Maßnahmen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Erdbebengefährdung**
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-2005-G4. Bauten in deutschen Erdbebengebieten ist zu berücksichtigen. Die Gemarkung Altdorf der Gemeinde Inden ist der Erdbebenezone 3 in geologischer Untergrundklasse 3 zuzuordnen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (A1)**
Eine 1 ha große Grünlandfläche (Gemarkung Frenz, Flur 3, Flurstück 107) ist im Rahmen einer CEF-Maßnahme mit 20 lebensraumtypischen Laubbäumen (Hochstammqualität) zu bepflanzen (siehe Pflanzliste A1). Die Wiese ist durch Beweidung kurzzeitig zu halten; dies gilt vor allem in der Brutzeit von April bis August. Die Baumwiese ist zu schützen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufwertaufumfang beträgt: 30.000 Ökopunkte; 9774 Ökopunkte werden davon benötigt. Es bleibt ein Rest von 29.227 Ökopunkten zur weiteren Verfürgung durch die Gemeinde Inden.

VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom bis unterrichtet worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom	Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB auf Grund des Ratsbeschlusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.
Inden, den	Inden, den	Inden, den
..... Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Inden am als Satzung beschlossen.	Die Übereinstimmung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom wird mit der Ausfertigung bestätigt. Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an.	Der Satzungsbeschluss wurde mit Angabe der Zeit und des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Inden, den	Inden, den	Inden, den
..... Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan gegenwärtig die rechtmäßigen Grenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und zur Zeit mit der Örtlichkeit und dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.	Es wird bescheinigt, dass die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.
Düren, den	Düren, den
..... Dipl. Ing. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. 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 11.06.2013.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (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).

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung 1. 2. 1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche WA WA Allgemeine Wohngebiete	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	Sonstige Festsetzungen Mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) FH max: 10,0 m Firsthöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt TH max: 7,0 m Traufhöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt BP 107,41 m NHN Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull	Schutz und Pflege von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Maßnahme 1, siehe Textliche Festsetzung Nr. 6	Hinweis Abwasserkanäle
Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
Entwurf und Bearbeitung Köln, den 09.03.2021		
Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 · 50939 Köln Tel.: 0 221 41 10 11-0 · Fax: 41 10 11-22		

GEMEINDE INDEN

Bebauungsplan Nr. 36

"Sportplatz Frenz"

ÜBERSICHT M. 1:5000

