TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 17, 19 und 21 a BauNVO

2.1 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.

2.2 Traufe- und Firsthöhen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufe- 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 Außenmauerwerkes 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 oberster Dachkante als max. Gebäudehöhe entsprechen der festgesetzten Traufhöhe.

3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Keller und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

4.2 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 breiten, 1- reihige Hecke freiwachsend zu ziehen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste M1 „Ungeschnittene Hecke"). Einfriedungen sind unzulässig.

7. Bezugspunkt - § 9 Abs. 3 BauGB

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Höhe der im Plan festgesetzen Höhenlage der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt die jeweils nächst gelegene festgesetze Höhenlage. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend.

B Baugestalterische Festsetzungen

8. 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 First-länge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindesten 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 Neuauflagen) entsprechen. Die Mindestsubtrathöhe beträgt 10 cm.

9. 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 bepflanzten Rankgerüst bestehen (siehe Pflanzliste M1). Innenseitig der Hecke ist das Setzen eines offenen Zaunes, eines Rankgitters oder einer Gabionenwand in gleicher Höhe zulässig. Das Rankgerüst kann durch einen innenseitige offene Zaun oder eine Gabionenwand ersetzt werden.

Einfriedungen im Bereich des GFL sind unzulässig.

10. 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. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgärtenflächen 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.

C 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.

D 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 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse

Der Planbereich liegt in einem Auegebiet, in dem durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „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 Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (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 Vogelbrutzeit 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 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.

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Gemarkung Altdorf der Gemeinde Inden ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S 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 kurzrasig 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 Aufwertungsumfang beträgt 30.000 Ökopunkte, 9774 Ökopunkte werden davon benötigt. Es bleibt ein Rest von 20.227 Ökopunkten zur weiteren Verfügung durch die Gemeinde Inden.

D Pflanzlisten

PFLANZLISTE M1

Schnitt-Hecke (jährlicher Schnitt)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Ungeschnittene Hecke (unregelmäßiger Pflegeschnitt möglich)

Cornus sanguineum	Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchenweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ranker

Vitis vinifera	Weinrebe
Vitis quinquefolia	Dreilappige Jungfernrebe
Vitis tricuspidata	Wilder Wein
Clematis montana	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge

PFLANZLISTE A1

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stileiche

PFLANZQUALITÄT

Für die Pflanzung sind Sträucher in mindestens folgenden Pflanzqualitäten als Regiopflanzgut (nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden:

(M1)	Schnitthecke	Heckenpflanzen, 60-80 cm Höhe, Containerware
	Ungeschnittene Hecke	verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
	Ranker	60 -100 cm Höhe, Containerware
(A 1)	Baumwiese	Hst., 3 x v. m.B. St.U 16-18 cm

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.

Inden, den .....

.....
Bürgermeister

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 .....

Inden, den .....

.....
Bürgermeister

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 .....

.....
Bürgermeister

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

Inden, den .....

.....
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Planung mit dem Satzungsbeschluss vom ……. wird mit der Ausfertigung bestätigt.
Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an.

Inden, den .....

.....
Bürgermeister

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 .....

.....
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.

Düren, den .....

.....
Dipl. Ing. ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Düren, den .....

.....
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

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

Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

(M1) Maßnahme 1, siehe Textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Sonstige Festsetzungen

FL — Mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis

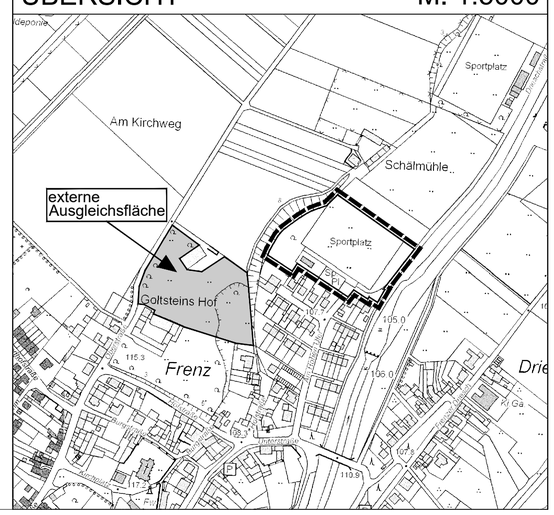
Abwasserkanäle

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 07.02.2020

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