



Bebauungsplan Nr. 13/319 "Am Hansgraben, 1. BA" in Düren - Arnoldsweiler



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
 2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50 Prozent überschritten werden.
 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNVO
 Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m ab Bezugspunkt betragen. Die Traufhöhe darf maximal 4,75 m ab Bezugspunkt betragen.
Definition Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die Differenz der Höhe ab dem Bezugspunkt und dem höchsten äußeren Scheitelpunkt der Dachhaut.
Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerks mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
Definition Bezugspunkt: Bezugspunkt und gleichzeitig Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO für die Höhen des jeweiligen Bauvorhabens ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsfläche) bzw. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zueweg).
 3. **Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
 - Gebäude bis zu 30 m³ umbaubarem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstellen und untergeordnete anreihende bauliche Anlagen bis zu 30 m³ umbaubarem Raum; dies gilt nicht für Garagen und Verkauf- und Ausstellungsstände.
 - Bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Erhaltung von Spielflächen dienen, wie Pergolen, Klettergerüste, Sandkästen.
 - Umkleekabinen bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Toilettenhäuschen, nicht überstülpte Terrassen sowie Kleinststellplätze bis zu 3 m³.
 - Abfallbehälter im Vorgartenbereich zwischen Straßensaum und der bis an die südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden straßenfacingen Fassade.
 - Einfriedigungen
 4. **Flächen für Garagen und Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO
 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuhalten. Im WA 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig und im Vorgartenbereich. Als Vorgartenbereich gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Nachbargrenze, von der die bauliche Anlage erschlossen ist.
 5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.
 6. **Beseitigung von Niederschlagswasser** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 6.1 **Niederschlagswasserentwässerung der Dächern**
 Pro Einzelhaus ist das Niederschlagswasser (NW) über jeweils einen gebündelten Abtschlag in eine Versickerungsanlage in der dafür festgesetzten Fläche abzulassen. Diese Versickerungsanlage ist nur über nennbare und ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. Rohr-Rögen, Röhren-Füllkörper oder Mulden-Rögen) durchzuführen. Die Unterfläche (d.h. Einleitniveau) dieser NW-Versickerungsanlage darf, bedingt durch den maximalen bei den ermittelten Grundwasserständen im zentralen Teil des Plangebietes nur oberhalb von 117,00 NNH liegen. Durch das natürliche Gefälle der Geländeoberfläche und parallel der maximalen Grundwasserstände, ergibt sich im Nordteil des Plangebietes ein Einleitniveau von 117,20 NNH und im Südteil von 118,00 NNH; in den Baugrundstücken dazwischen werden die Einleit-Höhen entsprechend linear interpoliert.
 Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit (Messungswert der Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet mit: $\lambda^* > 5,0 \cdot 10^{-6}$ m/s) der NW-Versickerungsanlagen zu erzielen, ist der „Hydraulische Anschluss“ der Versickerungsanlage an die unverlehten „Hauptterrassekreise und -sande“ notwendig. Der „Hydraulische Anschluss“ kann unterhalb der Versickerungsanlage mittels gut wasserundurchlässigen und filterndem Kies-Sand-Gemisch (z.B. Frostschutzkies) oder „Gewachsenem Kies 245“ („Biotekker“) erfolgen.
 Der Grenzstand der NW-Versickerungsanlage zu Nachbargrundstücken (insbesondere außerhalb des Plangebietes) muss mindestens 2,00m betragen. Eine Ausnahme bilden linear angeordnete, aneinander grenzende NW-Versickerungsanlagen, diese müssen jedoch durch eine PE-HD-Kunststoff-Dichtungsbahn (Dicke: 2,5mm) in ihrer gesamten Breite und Tiefe (entsprechend dem sandig-keiligen „Hydraulischen Anschluss“) von einander getrennt werden.
 Eine NW-Versickerungsanlage in dem vorhandenen Arbeitsraum (z.B. bei Kellergraben) darf grundsätzlich nicht erfolgen, daher ist ein Abstand von mindestens 2,00m zum angrenzenden Gebäude einzuhalten.
 Bei diesen Erdarbeiten wird ein Eingriff in das Grundwasser notwendig, daher sind die entsprechend Vorschriften zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Die Planung, Bemessung und Schussarbeiten der jeweiligen NW-Versickerungsanlagen der einzelnen Grundstücksflächen wird vom Investor in Zusammenarbeit mit einem Sachverständigen für Geotechnik ausgeführt.
 Den Grundstückseigentümern werden die Anschlüsse Stellen der NW-Versickerungsanlagen - an denen zwingend angeschlossen werden muss - örtlich übergeben. Zudem erhält der Grundstückseigentümer eine Detailzeichnung seiner NW-Versickerungsanlage mit dem entsprechenden (dann rechtlich übertragbaren) wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid des Kreises Düren, deren Erhalt der Eigentümer entsprechend bestätigt und die er gemeinsam mit dem Bescheid sorgfältig zu verwahren hat.
 6.2 **Zufahrten und Stellplätze**
 Die Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind mit dauerhaft wasserundurchlässigen Pflastersteinen (z.B. Pflasterstein mit altsteinen Abstandshaltern), mit ausreichend dimensionierten (ca. 50cm) und zudem speichermäßig mineralischem Unterbau (Die Körnungslinie der notwendigen Frostschutz- sowie Tragchichten der Straßenflächen ist auf diese Versickerungsanlagen abzustimmen), zu befestigen. An der Basis dieser Frostschutz- und Tragchichten ist zum natürlichen Untergrund („Gelände“) ein mechanisch verfestigtes Geotextil (GRK 3) zu verlegen.
 Die Stellplätze und Zufahrtsflächen müssen ohne Oberflächengriffe (Gefälle: 0%) ausgebildet werden und durch abseitige, mindestens 5 cm hohe Auflagenungen so gestaltet werden, dass im Fall von Starkregen-Ereignissen, die Niederschlagswasser-Mengen auf den befestigten Stellplatz- und Zufahrtsflächen und dessen wasserundurchlässigen Unterbau zurückgehalten werden können. Hierbei darf durch diese abseitigen Auflagenungen kein Übertritt von Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßensaum (d.h. Gehweg und Straße) sowie auch nicht zu Nachbargrundstücken erfolgen.
 Alle weiteren zu befestigenden Flächen (z.B. Vorgärten) sind ebenfalls wasserundurchlässig (z.B. Schotter/Splitt, Pflastersteine) auszubilden. Alternativ ist ein Anschluss an die Röhren für die Dachflächen (siehe Punkt 6.1) möglich.
 6.3 **Bau und Betrieb**
 Bei Bau, Betrieb und Wartung sind u.a. die **allgemein anerkannten Regeln der Technik - Vorschriften des ATV-Arbeitsblätter-A-109** zu beachten.
 Der Betrieb und die Wartung/Instandhaltung der jeweiligen NW-Versickerungsanlagen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und richtet sich u.a. nach den im wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen und den jeweils aktuell geltenden Normen und Richtlinien.
 6.4 **Straßenentwässerung**
 Die Entwässerung von Niederschlagswasser der Straße ist in Form eines Regenwasserkanals zum Hansgraben zu legen.
 7. **Baugrund** (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei der bei Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
 Der Baugrund ist oberflächlich gekennzeichnet durch geringer tragfähige, wasserempfindliche und bindige Baugrundschichten (W, „Lossi/Lösslehmschwenmölser“). Die besser tragfähigen Baugrundschichten „junges Hauptterrassekreise des Rhein“ befinden sich in einer Tiefe von ca. 1,14-0,80 m bis (d.h. ca. 3,00-4,00 m unter der später angefüllten Geländeoberfläche). In diesem Höhenniveau steht jedoch bereits das Grundwasser an, das lokal auch gespannte Grundwassererhältnisse zeigen kann. Wird kein (vollständig und dauerhaft abgeschlossenes) Kellergeschoss errichtet das in den natürlichen, unverlehten „Hauptterrassekreisen und -sanden“ gründet, sind Sondergründungen notwendig die jeweils vom Sachverständigen für Geotechnik festgelegt werden müssen.
 Bei diesen Flachgründungen, die nicht bis in die „Hauptterrassekreise und -sande“ reichen, ist zu beachten, dass eingebaute Tragchichten (z.B. unterhalb von Tragenden Bodengängen) ggf. angewandt eine Drainage-Funktion übernehmen können und so Boden- und Oberflächenwasser akkumulieren (ansammeln) und ggf. in den wasserempfindlichen, bindigen Baugrund (Leichtboden) sickeln und diesen damit nachhaltig aufweichen können.
 Eine Tiefgründung der Gebäude bis in die unverlehten „Hauptterrassekreise und -sande“, z.B. mit Fundamentbüchsen, Brunnen, Pfählen oder sonstigen Sondergründungen (z.B. Rüttelstopf-Fährlin) ist daher anzuräumen.
 Bei sämtlichen Arbeiten im Bereich des Grundwassers sind die notwendigen und geltenden Vorsichtsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten.
 Eine detaillierte Baugrunderkundung und ggf. weitere Baugrunderkundung, die auch den ggf. nachteiligen Einfluss der zur Ausführung vorgesehenen NW-Versickerungsanlage auf die Grundwassererhältnisse berücksichtigt, ist für den Grundstückseigentümer zwingend erforderlich. Es muss grundsätzlich mit Burnen Grundwasserständen gerechnet werden. Eine normgerechte Bauwerksabdichtung gemäß dem **allgemein anerkannten Regeln der Technik - gem. DIN 18548 (4-9)** gegen von außen drückendes und aufbauendes „Sickerwasser“ ist daher auszuführen (d.h. möglichst normgerechte „Weiße Wanne“ aus risikobehaltbeschichteten WU-Beton). Eine Errichtung von Gebäude- oder sonstigen Drainageanlagen ist im gesamten Plangebiet nicht möglich, da diese weder an die öffentliche Kanalisation noch an die NW-Versickerungsanlagen angeschlossen werden dürfen.
 8. **Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Zur Ergänzung des Bebauungsplangebietes werden am südöstlichen Rand zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Fläche A1 - Uferstrandstreifen
 Der Uferstrandstreifen ist so zu gestalten, dass bachseitig eine Baumreihe aus Schwarzerlen (Alnus glutinosa) mit einem Pflanzabstand von 5 Metern entsteht. Nach Osten ist eine zweireihige Gehölzpflanzung (Pflanzabstand 1,5 Meter, vorseitig ist Schlehne, Weißdorn, Hundsrose und Heide in Gruppen zu je 3 Sträucher vorzuziehen).
Pflanzenauswahl und Pflanzfestsetzungen Uferstrandstreifen (Fläche A1)
 • Die Gehölze sind freischend zu entwickeln, randliche Pflegeschnitte (insbesondere in Richtung Osten) sind außerhalb der Vogelbrutzeit erlaubt.
 • Die Pflanzung der Sträucher ist zweireihig vorzunehmen und zwar mit einem Abstand von 1,5 Meter in der Reihe und 1 Meter zur zweiten Reihe.
 • Die Schwarzerlen sind in einem Abstand von 5 Meter mit einem Abstand von 1 Meter zur Grundbesatzlinie zu pflanzen.
 • Es ergibt sich folgender Gesamtbodenar auf Pflanzen: 170 Sträucher aus Pflanzreihe 1 und 25 Schwarzerlen (Alnus glutinosa).
 • Pflanzung von 170 Sträuchern, 40-80 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 Meter zu pflanzen als Gruppen zu je 3 Ex. vorseitig (siehe Pflanzschema)
 • Pflanzung von 25 Einzelbäumen, Heister 2 x verpflanzt mit Ballen.
 • Das Gehölz ist mit Erschließung des Gebietes anzulegen.

Pflanzreihe 1, Sträucher Uferstrandstreifen
 4 x Weißdorn Cotoneaster monozyca
 42 x Hasel Corylus avellana
 42 x Schlehe Prunus spinosa
 42 x Wildrose Rosa canina

Fläche A2 - Obstwiese
 Auf einer Fläche von 3,523 qm ist eine Obstwiese anzulegen. Hierzu ist die bestehende Ackerfläche mit einer Grünlandsaat einzulassen und mit einem dreizehnten Weidzaun einzuzäunen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und zwar Mitte bis Ende April und Mitte bis Ende Juli. Die Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit maximal 2 Pony/Pferden oder 5 Schafen möglich. In die Obstwiese sind 20 Hochstammobstbäume zu pflanzen. Nach Süden und Osten ist eine einreihige, freischendende Hecke zu pflanzen (Pflanzreihe 2).
Pflanzreihe 2, Sträucher Obstwiese
 20 Obstbäume, 2 x verpflanzt, STU 12-14 cm. Die Auswahl der Sorten hat in Abstimmung mit der U.B. zu erfolgen, um ggf. die Förderung alter Obstbaumsorten zu gewährleisten.
 • Sicherung durch Verbock mit Maschenbandzaun einschließlich Schutz des gesamten Kronenraumbereiches.
 • In der Erntebewirtschaftungsphase sind die Bäume regelmäßig von Wildkräutern freizuschneiden, bei Trockenheit ausreichend zu wässern und regelmäßig auf Mäusebefall zu kontrollieren.
 • Die dauerhafte, fachgerechte Pflege der Obstwiese ist zu gewährleisten. In den ersten 5 Jahren jährlicher Pflegegespräch, von 6.-12. Jahr 3 Schnitte, danach Erhaltungsschnitt alle 3-5 Jahre.
 • Pflanzreihen sind laufend jährlich zu ersetzen.
 • In die Obstwiese sind zwei Steinräuhren fachgerecht einzubringen.
 • Das Gehölz ist mit Erschließung des Gebietes anzulegen.

Pflanzreihe 2, Sträucher Obstwiese
 44 x Weißdorn Cotoneaster monozyca
 42 x Hasel Corylus avellana
 44 x Schlehe Prunus spinosa
 43 x Wildrose Rosa canina

Die Sträucher (40 - 80 cm) sind einreihig im Abstand von 1 Meter untereinander und 1 Meter zum Weidzaun zu pflanzen und freischend zu entwickeln.
 9. **Flächen zur Anpflanzung von Blumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind an 6-6 Stellen einreihige Hecken aus Feldahorn, Buche, Hainbuche und/oder Liguster im Pflanzabstand von 30 cm anzulegen, die als Schallschuttschranke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Zäune sind in diesen Bereichen nur zulässig, wenn sie in die Hecke integriert sind, diese nicht überagen und transparent sind (z.B. Maschenbandzaun). Zufahrten und Zuwegungen zum Baugrundstück sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.
 10. **Baugrundrechtliche Festsetzungen nach § 88 BauNRO**
 1. **Fassadengestaltung**
 Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramische Materialien (z.B. Fliesen und Mosaik) sowie mauerwerksimitierenden Verkleidungen unzulässig. Holz und Metall sind in der Fassade nur als untergeordnete Materialien bis maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Allgemein zulässig sind nur regional vorkommende Steinarten (wie z.B. gelber und roter Sandstein, Grauwacke, Basalt, Bausstein, Kalksandstein) sowie nicht glänzende Ziegelstein- bzw. Backsteinarten und Putz. Als Farben für die Materialien sind nur die Farben von regional in der Natur vorkommenden Steinarten (wie z.B. gelber und roter Sandstein, Grauwacke, Basalt, Bausstein) sowie die Farbe von Ziegelsteinen bzw. Backsteinen, Erdfarben, Weiß und grau zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf gedockte Farben (nicht grau und nicht glänzend). Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend anzupassen. Gleiches gilt für gemauerte Bestandteile der Einfriedungen im Vorgartenbereich.
 2. **Dachformen**
 Es sind nur geneigte Dächer in Form von gleichmäßigen Satteldächern mit einer Neigung von 25° bis 40° und Puttdächern mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig. Als gleichhöhen Satteldach wird definiert, dass beide Dachflächen die gleiche Dachneigung haben. Abweichungen sind nicht zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen o.ä. sind auch das Flachdach und das Puttdach bis max. 25° zulässig.
 3. **Dachaufbauten**
 Giebeln (Frisiergiebeln, Schilppgiebeln), sonstige Dachaufbauten und Dachneigungen sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern bzw. Dachterrennen nicht mehr als ein Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt. Insgesamt dürfen bei der Anordnung mehrerer der v.g. Elemente maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschritten werden.
 Der höchste Punkt von Giebeln, sonstigen Dachaufbauten, Dachneigungen und Dachflächenneigungen muss sich innerhalb des oberen Drittels der Dachfläche befinden. Der seitliche Mindestabstand zu den Gebäudewänden beträgt 1,50 m. Dies gilt nicht für Dachflächenfenster.
 4. **Dachüberstände**
 Der maximale Dachüberstand gegenüber der Außenwand beträgt 1,00 m. Ausnahmsweise kann für einen Teil des Daches, der nicht länger als 1/3 der jeweiligen Dachfläche ist, ein größerer Dachüberstand als 1,0 m zugelassen werden.
Systemanschnitt 3

5. Dachdeckungsmaterialien
 5.1 Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
 • Tonziegel
 • Betonplatten
 • Natur- und Kunststeine
 • Sonnenkollektoren und Solaranlagen sind zulässig.
 Bei Puttdächern sind Dachdeckungen auch in Zinkblech zulässig.
 5.2 Die Dachdeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (z.B. anthrazit bis schwarz), nicht glänzend.
 6. **Einfriedigungen**
 In Vorgärten als Vorgartenbereich gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Nachbargrenze, von der die bauliche Anlage erschlossen ist - sind folgende Einfriedigungen möglich:
 a) Hecken bis 90 cm Höhe
 b) offene Einfriedigungen bis 0,90 m Höhe mit einem 0,30 m hohen Sockel und
 c) offene Einfriedigungen bis 0,90 m Höhe ohne Sockel
 Stacheldraht darf für Einfriedigungen nicht verwendet werden.
 Begriffe:
 • Hecken sind Pflanzungen gleicher Art und Höhe, ein- oder mehrreihig, geschitten oder ungeschitten, mit oder ohne einen Zaun von quer gespannten Drähten.
 • Offene Einfriedigungen sind Zäune aus Holz, wie Spriegelzäune, Latenzäune und Holzbänke mit einem Mindestabstand von 0,10 m, Draht, Drahtgeflecht, Kunststoffgeflecht oder Metallgitter.

HINWEISE

1. Baugrund- und Grundwassererhältnisse
 - Baugrundverhältnisse: wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmung der Baugrundeigenschaften des Landes NRW zu beachten.
 - Grundwassererhältnisse: der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand ist durch die Sättigungsmaßnahmen des Tagebaus gegenüber dem natürlichen Grundwasserstand dieses abgesenkt. Eine verbleibende Grundwasserhöhe oder -tiefe verändert sich bei den Abbaumaßnahmen (siehe 1) ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.
 2. **Schutz der Bausubstanz vor Wasserschäden**
 Zur Sicherung der Bausubstanz wird aufgrund der wechselnden Grundwassererhältnisse der Hinweis auf eine sinnvolle Abdichtung mit weißer Wanne gegeben.
 Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserbenutzung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
 3. **Ausführungsplanung/Höhen**
 Im Rahmen einer konkreten Ausführungsplanung sind die Straßen- und Geländegehöhen unter Berücksichtigung der Grundwassererhältnisse und des nötigen Gefälles für die Abwasserabfuhr zu ermitteln.
 4. **Bodendenkmalfolge**
 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder des Rheinischen Amt für Bodendenkmalfolge, Außenstelle Nideggen, Zehrfußstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9030, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalfolge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 5. **Erdbebenzone**
 Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 der Unterkategorie S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mäßiger Sedimentierung).

Die nach der öffentlichen Auslegung eingetragenen Änderungen / Ergänzungen sind in ROT dargestellt und wurden vom Rat der Stadt Düren am 08.02.2012 beschlossen.

Stadt Düren
 Bebauungsplan Nr.: 13/319
 "Am Hansgraben, 1. BA"
 Übersichtskarte Arnoldsweiler mit eingezeichnetem Plangebiet M:1.100.000

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 1, 2 überbaubare Fläche 2 nicht überbaubare Fläche
WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH max 4,75 m Traufhöhe als Höchstmaß
 FH max 9 m Firsthöhe als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl
 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 o Offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser zulässig
 25-40° Dachneigung
 SD Satteldach
 PD Puttdach
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLÄGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen Versickerungsanlagen/Röhren
 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 private Grünflächen
 WASSERFLÄCHEN (§ 5 (4) Nr. 7, § 9 (6) Nr. 16 BauGB)
 Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 SONSTIGE PLANZEICHEN
 Gt/St Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse (vgl. Hinweise) gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

VERFAHRENSVERMERKE

Rechtsgrundlagen
 • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 • Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 • Baugordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
 • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Planunterlage
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.
 MK-Nr.:
 Düren, den 12.01.2012

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/319 in Düren-Arnoldsweiler ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 08.09.2009 beschlossen worden.
 In der Sitzung vom 12.07.2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/319, Am Hansgraben, 1. BA in Düren-Arnoldsweiler zu erweitern.
 Düren, den 18.07.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.09.2010 bis 19.10.2010 einschließlich statt.
 Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2011 bis 18.11.2011 einschließlich stattgefunden.
 Düren, den 21.11.2011

Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 08.02.2012 als Satzung beschlossen worden.
 Düren, den 14.02.2012

Rechtskraft
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.04.2012 erfolgt.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
 Düren, den 19.04.2012

Verantwortliche Person:
 Dipl.-Ing. Tobias
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Vorsitzender des Ausschusses:
 Amt für Stadtentwicklung

Bürgermeister:
 Mitglied des Rates

Städter:
 Städtischer Vermessungsdirektor

Stand: Dezember 2011
 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung
 Wilhelmbusch 11, 52223 Stolberg
 Tel.: 02402-1274955, Fax: 02402-1274966
 e-mail: info@planungsbuero-fetra.de

M. 1 : 500