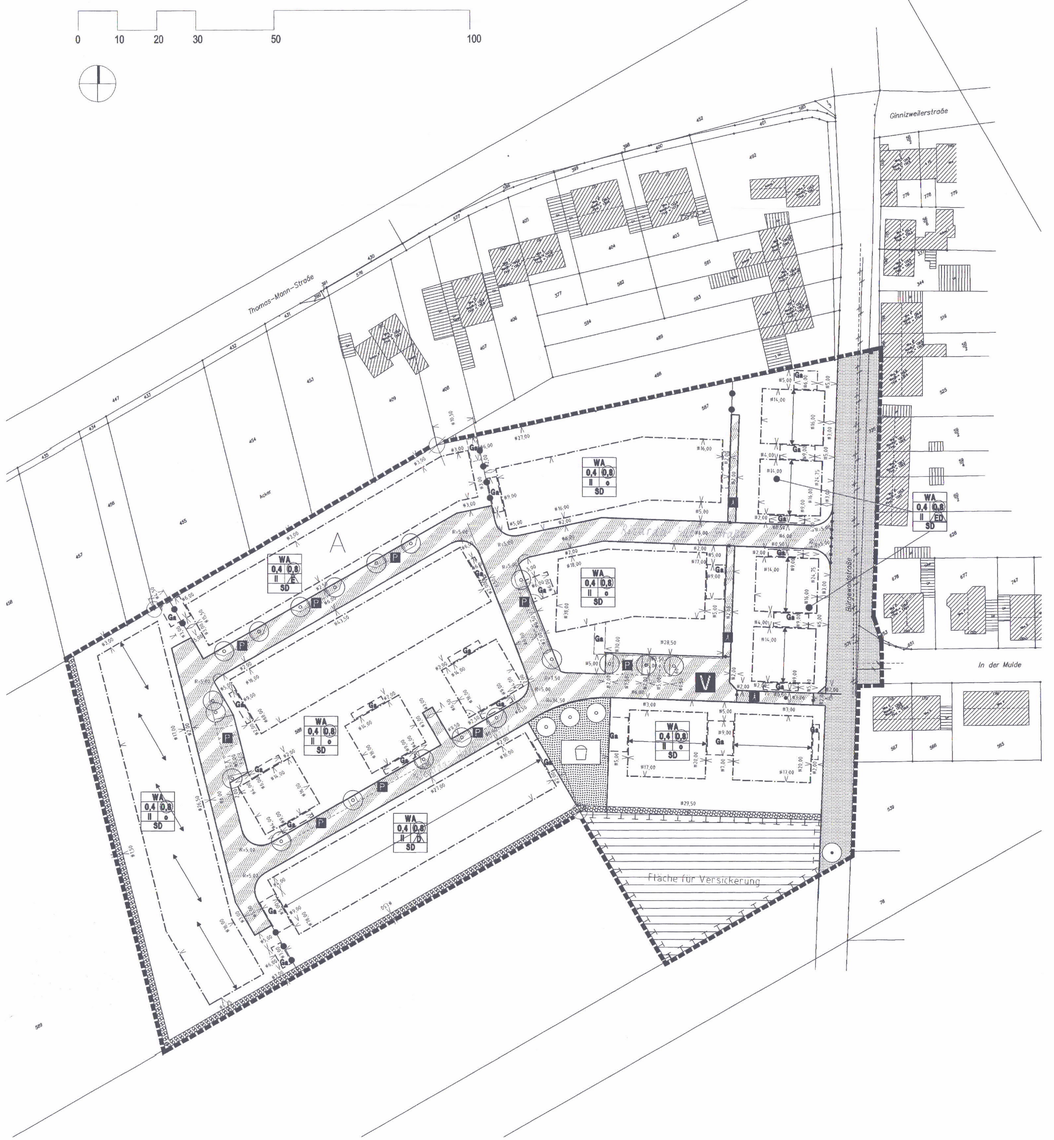



## Textliche Festsetzungen und Hinweise

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 In den im Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.1.2 In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:
— Bei 1-geschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m und eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig.
— Bei 2-geschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von 11,30 m zulässig.

Als Traufe wird hier die Schnittkante zwischen den Gebäude – Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

1.2.2 In den Baugebieten können höhere Traufhöhen als nach Ziff. 1.2.1 zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor– und Rücksprünge gegliederten Grundriß eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.

1.2.3 Die Traufe– und Firsthöhe ist über dem gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus allen Höhenmaßen des Geländes an den Gebäudeecken.

**1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen**

**1.4 Nebenanlagen**

1.4.1 Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen, den dafür festgesetzten Flächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig

1.4.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgarten – sind abweichend von Ziff. 1.4.1 bei Vorgartentiefen von bis zu 3 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig.

1.4.3 Die Einschränkung nach Ziff. 1.4.2 gilt nicht für tatsächlich entstehende Vorgartenflächen ab einer Tiefe von 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

**1.5 Garagen und Stellplätze**

1.5.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

1.5.2 Gemäß § 21 (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Stellplätzen und Garagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

1.5.3 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.5.4 Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind Garagen, außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

**1.6 Verkehrsflächen, Geh–, Fahr– und Leitungsrechte**

1.6.1 Grundstückszufahrten sind nur zulässig, wo sie nicht über Baumstandorte und über Flächen für das Parken von Fahrzeugen führen, die innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche dargestellt sind.

**1.7 Belange von Natur und Landschaft**

1.7.1 Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

1.7.2 An den im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten im Bereich der Verkehrsflächen sind Bäume entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste II anzupflanzen. Bei Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

1.7.3 An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten ca. 1 m breite geschnittene Hecke nach Vorgaben der Pflanzenliste III anzulegen.

1.7.4 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünfläche anzulegen. Auch die Vorgartenbereiche sind hierin einbezogen. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbauenen Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste IV zu bepflanzen. Pflanzungen, die gemäß der Festsetzung 1.7.3 angelegt werden, können auf den hier geforderten Flächenanteil an Strauchgehölzen angerechnet werden.

1.7.5 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste V anzupflanzen.

1.7.6 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freilingende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste I zu begrünen.

1.7.7 Flachdächer sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestes Flachdach ausgebildet werden.

1.7.8 Mindestens 15% der als Spielplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen (siehe zeichnerische Festsetzungen). Die Pflanzungen erfolgen nach Vorgabe der Pflanzenliste VI. Pflanzungen, die gemäß der Festsetzung 1.7.3 angelegt werden, können auf die hier geforderten Pflanzungen angerechnet werden.

1.7.9 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen / Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den zeichnerisch festgelegten Standorten 7 Einzelbäume sowie auf insgesamt 300 m² Strauchhecken und Strauchgehölzgruppen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VII zu pflanzen.

1.7.10 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.7.11 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt sind.

1.7.12 Die zeichnerisch im Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

1.7.13 Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Stellplätze und Zugänge so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.

1.7.14 Alle oben genannten Festsetzungen dienen in ihrer Gesamtheit dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben.

1.7.15 Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß der Festsetzung unter Ziff. 1.7 sowie für Ersatzmaßnahmen gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag gehen zu Lasten der Grundstücke in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der festgesetzten GRZ von 0,4, bezogen auf das jeweilige Grundstück.

**1.8 Behandlung des Niederschlagswassers, Entsorgung und Versorgung des Gebietes**

1.8.1 Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen der Wohngebiete soweit der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein kombiniertes Mulden–Rigolen–System. Im Süden an das Wohngebiet angrenzend wird dazu eine ca. 1.400 m² große Fläche festgesetzt.

**2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauONRW**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

2.1.1 Dacheindeckungen sind in roten, braunen und grau bis schwarzen Farbtönen und nicht glänzend zulässig.

Zusätzlich sind Fotovoltaik und Solarelemente zulässig.

2.1.2 Für ein Drittel der insgesamt überbauten Fläche eines Grundstückes sind auch andere Dachneigungen und Dachformen (z. B. Flachdach) sowie eine abweichende Firstrichtung zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Firstlänge beträgt und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufenständige Dachaufbauten (z.B. Schleppgauben) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

2.1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind:
— als bekiestes oder begrütntes Flachdach mit umlaufendem horizontalen Dachabschluß auszubilden oder
— im Rahmen des zulässigen Dachneigungsspielraumes von 28° – 45° und in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszubilden.

2.1.5 Die nach Ziff. 1.4.2 in Vorgärten zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten, daß die Behälter selbst (Tonnen und dgl.) von allgemein zugänglichen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

**2.2 Einfriedungen**

2.2.1 Bei der Errichtung von Gebäuden ist die Einfriedung von Vorgärten auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Hauszugangsseite und zu seitlichen Nachbargrundstücken hin zulässig bis zu einer Höhe von 90 cm und zwar mit Hecken, Holzzäunen, Metall–Stab– oder Gitterkonstruktionen.

Andere Einfriedungen (wie z. B. Maschendrahtzäune) bis zur selben Höhe sind zulässig, wenn sie um mind. 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.

2.2.2 Sofern Gärten vor den Gebäuden so tief und von der Hinweisrichtung für den Aufenthalt im Freien geeignet sind und an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m gem. Ziff. 2.2.1 zulässig.

## Hinweise

**Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**Grundwasser**

Nach den vorliegenden Unterlagen des Staatlichen Umweltamtes Aachen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 5 m unter Flur. Bereits bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind deshalb entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

**Geometrische Eindeutigkeit**

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen. Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die dazugestellte Vermassung maßgebend.

**Folgender Hinweis wird gemäß Ratsbeschluß vom ....13. 11..... 2002 ergänzt:**

**Altablagerungen**

Nach gutachterlichen Auswertungen gibt es keine Hinweise auf problematische Altablagerungen im Plangebiet. Bei Ausschachtungsarbeiten sollte trotzdem verstärkt auf Bodenveränderungen acht gegeben werden.

Bei Kampfmittelfunden während der Erd–/ Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten im Baugebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. In diesem Fall ist die Vorgehensweise mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen.

**PFLANZENLISTE I:** Kletterpflanzen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen

Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Akebie, Klettergurke | Akebia quinata |
| Pfeifenwinde | Aristolochia macrophylla |
| Trompetenblume | Campsis radicans |
| Baumwürger | Celastrus orbiculatus |
| Clematis/Waldrebe | Clematis, Wildarten und –sorten |
| Efeu | Hedera helix |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Winterjasmin | Jasminum nudiflorum |
| Heckenkirsche | Lonicera in Arten und Sorten |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| | – tricuspidata 'Veitchii' |
| Schlingknöterich | Polygonum aubertii |
| Blauregen | Wisteria sinensis |

**PFLANZENLISTE II:** Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Säulen–Ahorn 'Typ Ley I' | Acer platanoides 'Columnare 'Typ Ley I' |
| Winter–Linde 'Rancho' | Tilia cordata 'Rancho' |
| Wildbirne | Pyrus calleryana 'Chanticleer' |

**PFLANZENLISTE III:** Geschnittene Hecken

Für die geschnittenen Hecken sind folgende Arten zu verwenden:

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Heckenpflanzen, geschnitten, 2xv., o.B., 150–175 (Hainbuche und Feldahorn)
verpflanzte Heckenpflanzen, 8 Tr., o.B., 60–100 (Liguster)

Pflanzdichte / Pflanzabstand: je m 3 Pflanzen

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Feldahorn | Acer campestre |

**PFLANZENLISTE IV:** Strauchgehölze für private Gartenflächen

Die Gehölze für die privaten Gartenflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3–4 Tr., o.B., 60–100

Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Besen–Ginster | Cytisus scoparius |
| Deutzie | Deutzia x magnifica |
| Forsythie | Forsythia intermedia |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Stechpalme, Hülse | Ilex aquifolium |
| Ranunkelstrauch | Kerria japonica |
| Kolkwitzie | Kolkwitzia amabilis |
| Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Gartenjasmin | Philadelphus spec. |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Feuerdorn | Pyracantha spec. |
| Johannisbeere | Ribes nigrum, Ribes alpinum |
| Acker–Rose | Rosa agrestis |
| Hunds–Rose | Rosa canina |
| Mai–Rose, Zimt–Rose | Rosa majalis |
| Bibernell–Rose | Rosa pimpinellifolia |
| Wein–Rose | Rosa rubiginosa |
| Filz–Rose | Rosa tomentosa |
| Wilde Brombeere | Rubus fruticosus |
| Sal–Weide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Weigelie | Weigela spec. |

**PFLANZENLISTE V:** Klein– bis mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in Hausgärten

Aus nachstehender Liste ist eine Laubbaumart oder Obstbaumsorte auszuwählen:

Laubbaumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Rot–Dorn | Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' |
| Zierapfel 'John Downie', 'Hillieri' | Malus 'John Downie', 'Hillieri' |
| Trauben–Kirsche | Prunus padus |
| Gemeine Birne | Pyrus pyraster |
| | Pyrus serrulata |
| Eberesche, Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

Obstbaumsorten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm

| Äpfel: | Kirschen: |
|---|---|
| Geheimrat Dr. Oldenburg | Büttners rote Knorpelkirsche |
| Goldparmäne | Dönissens gelbe Knorpelkirsche |
| Graue französische Renette | Große schwarze Knorpelkirsche |
| Gravensteiner | Ludwigs Frühe |
| Jakob Lebel | Prinzesskirsche |
| Kaiser Wilhelm | Schattenmorelle |
| Ontario | Schneiders späte Knorpelkirsche |
| Roter Boskoop | **Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen,** |
| Weißer Klarapfel | **Renekloden:** |
| **Birnen:** | Bühler Frühzwetsche |
| Clapps Liebling | Deutsche Hauszwetsche |
| Frühe aus Trevoux | Große Grüne Reneklode |
| Gellerts Butterbirne | Mirabelle von Nancy |
| Gräfin von Paris | |
| Gute Luise | **Walnuss** (Juglans regia) |
| Köstliche von Charneux | |
| Pastorenbirne | |
| Williams' Christbirne | |

**PFLANZENLISTE VI:** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche des Spielplatzes

Die auf der Fläche des Spielplatzes zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Kastanie | Aesculus hippocastanum |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche, Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3–4 Tr., o.B., 60–100

Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Deutzie | Deutzia x magnifica |
| Forsythie | Forsythia intermedia |
| Ranunkelstrauch | Kerria japonica |
| Kolkwitzie | Kolkwitzia amabilis |
| Fingerstrauch | Potentilla fruticosa–Sorten |
| Gartenjasmin | Philadelphus spec. |
| Feuerdorn | Pyracantha spec. |
| Johannisbeere | Ribes nigrum, Ribes alpinum |
| Hunds–Rose | Rosa canina |
| Bibernell–Rose | Rosa pimpinellifolia |
| Wein–Rose | Rosa rubiginosa |
| Wilde Brombeere | Rubus fruticosus |
| Sal–Weide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Weigelie | Weigela spec. |

**PFLANZENLISTE VII:** Anpflanzen standortgerechter Bäume und Sträucher auf der Fläche für Versorgungsanlagen

Die Gehölzarten für die Pflanzungen auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Walnuss | Juglans regia |
| Winterlinde | Tilia cordata |

Straucharten

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3–4 Tr., o.B., 60–100

Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Hasel | Corylus avellana |
| Hunds–Rose | Rosa canina |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Salweide | Salix caprea |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

## Inhalt

nach BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18a, 19, 20, 21, 23, 24, 25a, 25b, 26 (1a); 9 (6), (8), (9) (4) in Verb. mit § 86 (4) BauzOnRW, 17, 18

## Planzeichen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

I — Fußweg

P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b Alex.6 BauGB)

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen

Firstrichtung der Hauptgebäude

SD — Satteldach

Ga — Garagen

Bezugspunkte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

# STADT DÜREN

## Bebauungsplan Nr. 13/336 (Erstaufstellung)
## "In der Mulde / Bürgewaldstraße",
## Düren-Arnoldsweiler
## M. 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

MK-Nr. .....

Düren, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes:
Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Düren vom 16.01.2002 beschlossen worden.

Düren, den 17.01.2002

Bürgermeister — Mitglied des Rates

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.02. bis 27.02.2002 statt.

Die öffentliche Auslegung dieses Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.02 bis 08.07.02 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 09.07.2002

Amt für Stadtentwicklung - Planung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 13.11.2002 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 18.11.2002

Bürgermeister — Mitglied des Rates

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Düren, den 10.02.2003

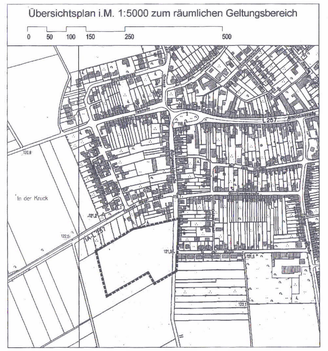
Amt für Stadtentwicklung - Planung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.02.03 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Plan rechtskräftig.

Düren, den 12.02.2003

Technischer Beigeordneter

### Übersichtsplan i.M. 1:5000 zum räumlichen Geltungsbereich




CAD Nr: H18_280/Vorentwurf3_260108_1