

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 2 bis 11 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse  
I als Höchstgrenze  
FH maximal zulässige Firsthöhe über Straßenebene
- BAUWEISEN, -LINIEN UND -GRENZEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR NEBEN- U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- Ga Umgrenzung von Flächen  
Garagen
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 2 We höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN**  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
- oberirdisch mit Schutzstreifen
- GRÜNLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Grünflächen  
P Privat
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen für Maßnahmen
- PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN**  
§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bäume erhalten
- KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 (6) und (7) BauGB, BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sonstige erläuterte Planzeichen ohne Rechtscharakter**
- vorhandene Gebäude  
Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummer
- Legende:**  
WA: Allgemeines Wohngebiet  
ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Ga: Umgrenzung von Flächen  
2 We: höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Verkehrsflächen  
oberirdisch mit Schutzstreifen  
Grünflächen  
P: Privat  
Flächen für Maßnahmen  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bäume erhalten  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
vorhandene Gebäude  
Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummer

- 1. FESTSETZUNGEN ZUM WA-GEBIET**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 werden pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.3 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.4 Das Niederschlagswasser von Straßenflächen, Dachflächen und befahrenen Hofflächen ist zu sammeln und in den westlich vom Plangebiet liegenden Krümmen Bach einzuleiten.
- 2. FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS § 86 BauO NRW**
- 2.1 Geneigte Dachflächen sind zulässig. Jegliche Walmdachformen sind unzulässig.
- 2.2 Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben und Firstgiebelgaube in einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig. Gauben mit Walmdachformen sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten sind um mindestens 1 Meter von der zugeordneten Außenwandfläche zurückversetzt anzuordnen.
- 2.3 Als Materialien zur Dacheindeckung sind nur ortstypische Materialien wie anthrazitfarbene bis schwarze Dacheindeckungen sowie Fotovoltaik und Solarelemente zulässig. **SIEHE 1. ÄNDERUNG**
- 2.4 Die Fassade, die Dacheindeckung und die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.
- 2.5 Bei geneigten Dächern beträgt die maximale Traufhöhe 4,00 Meter sowie die maximale Firsthöhe 9,00 Meter. Als Bezugspunkt gilt der nächstgelegene Anschlusspunkt zu öffentlichen Verkehrsflächen
- 2.6 Nebenanlagen sind in Form, Stil und Material aus der Gestaltung des Hauptkörpers massiv zu entwickeln.
- 3. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEMÄSS § 9 (1) 20 und 25 BauGB**
- Als Übernahme aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden innerhalb des Plangebietes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen getroffen.
- 3.1 Notwendige Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Rasenwaben).
- 3.2 Auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung sind die nicht überbaubaren Flächen als Hausgärten anzulegen. Auf mindestens 20 % der Gartenflächen sind Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Davon sind auf mindestens 10 % der Gartenflächen standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sowie regionaltypische, hochstämmige Obstbäume (alte Sorten) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Als Grundstückseinfriedigungen sind nur freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Arten der unten stehenden Pflanzenliste zulässig.
- 3.3 Die Bäume und Sträucher sind in den Hausgärten in folgender Mindestqualität zu pflanzen:  
Einzelbäume (Laub- und Obstbäume):  
Hochstamm, 2xv, o.B., Kronenansatz 180 cm, STU 8-10 cm  
Sträucher: 1xv, o.B., 70-90 cm
- 3.4 Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1 m bei Sträuchern und 2 m bei Bäumen.
- 3.5 Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungseitung besteht eine Aufwuchsbeschränkung, d.h. es sind nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von 4 m zulässig oder die Höhe von 4 m ist durch einen entsprechenden Rückschnitt sicherzustellen.
- 3.6 Die vorhandenen Obstbäume (Maßnahmefläche) sowie die bestehende, gut ausgebildete Laubhecke (Maßnahmefläche) sind zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 3.7 Die Festsetzungen / Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu beachten und einzuhalten.
- 3.8 Pflanzliste zu den Pflanzgeboten gemäß § 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB:
- Bäume:**  
Feld-Ahorn *Acer campestre*  
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*  
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*  
Sandbirke *Betula pendula*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Röbuche *Fagus sylvatica*  
Vogelkirsche *Prunus avium*  
Trauben-Eiche *Quercus petraea*  
Stiel-Eiche *Quercus robur*  
Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Sträucher:**  
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*  
Hasel *Corylus avellana*  
Weißdorn *Crataegus monogyna*  
Pfaffenhütchen *Eucrymus europaeus*  
Faulbaum *Frangula alnus*  
Stechpalme *Ilex aquifolium*  
Liguster *Ligustrum vulgare*  
Häckenkirsche *Lonicera xylosteum*  
Schlehe *Prunus spinosa*  
Trauben-Kirsche *Prunus padus*  
Hundsrose *Rosa canina*  
Brombeere *Rubus fruticosus* agg.  
Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*  
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*  
Trauben-Holunder *Sambucus racemosa*

- 3.9 Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7/325 Düren Derichsweiler „Waldstraße“.
- 3.10 Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf externen Ausgleichsflächen der Stadt Düren.
- 3.11 Mit dem im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.
- Hinweise**  
Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugeländes und für Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen notwendig werden, sollen diese Erdarbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem zuständigen Denkmalpflegeamt angezeigt werden
- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:  
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08 (BGBl. I S. 2141) in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung.  
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, Anlageband zum BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991.  
4. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 458)

**Ergänzung gemäß Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 03.07.2002**

**Hinweis**  
Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 3 m unter Flur. Neben baulichen Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

**1. ÄNDERUNG**  
FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS § 86 BauO NRW

2.3 Als Materialien zur Dacheindeckung sind nur ortstypische Materialien wie anthrazitfarbene bis schwarze Dacheindeckungen sowie Fotovoltaik- und Solarelemente zulässig.

**Ergänzung:**  
Die Dacheindeckung kann auch in braun, nicht glänzend, erfolgen.

Diese Bebauungsplan-Änderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

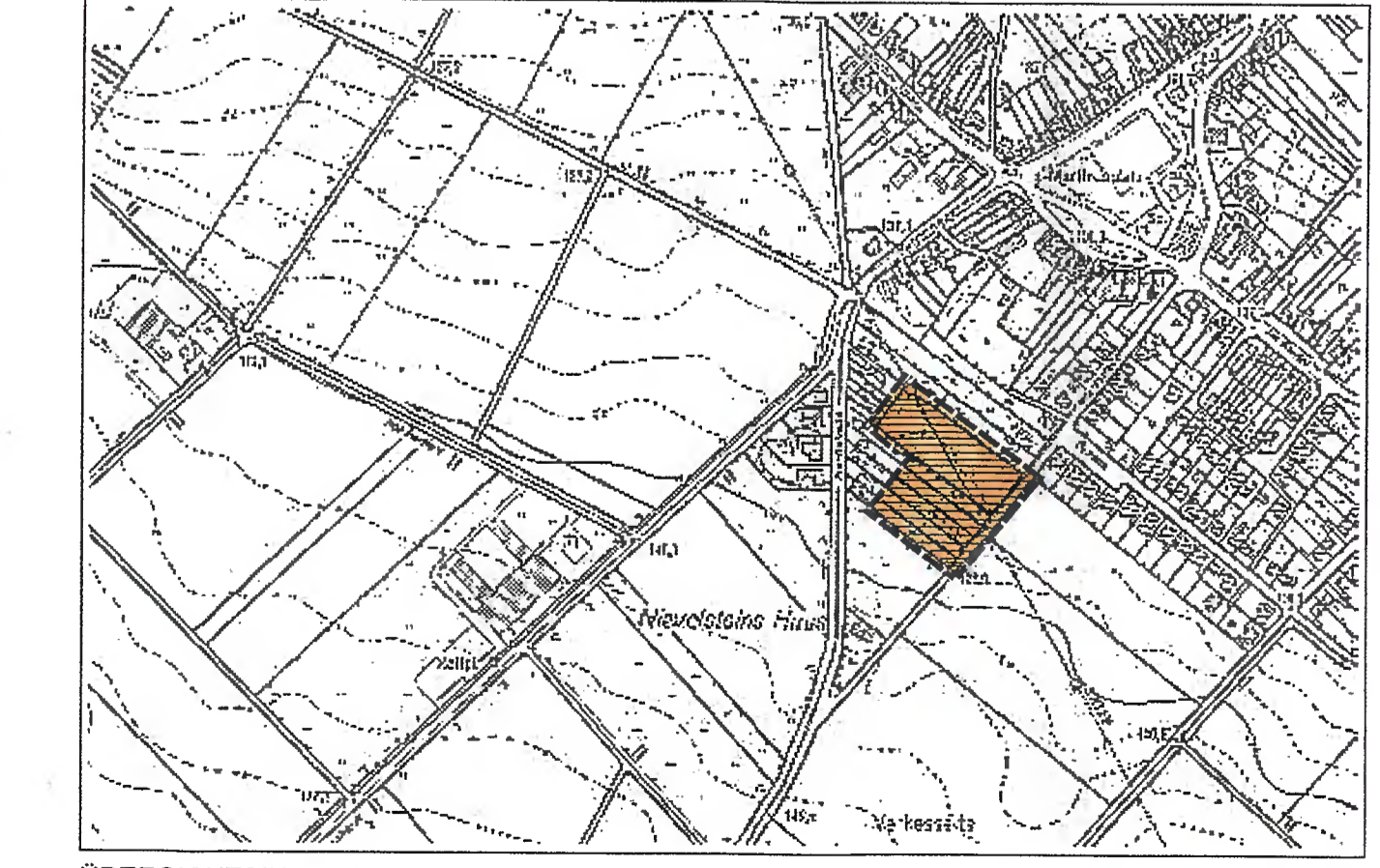
Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 14.07.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als verbrieftes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Düren, den 19.07.2004  
 Bürgermeister: *Frank Hei*  
 Mitglied des Rates: *Frank Hei*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 01.09.2004 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 01.09.2004  
 Technischer Beigeordneter: *Frank Hei*

**STADT DÜREN**  
**ENTWURF ZUM**  
**B- PLAN NR. 7/325**  
**"WALDSTRASSE"**  
M. 1:500



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

**Planungsgruppe MFK**  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. N. Mahler Dipl.-Ing. C. Friedrich  
Merheimer Str. 45  
50733 Köln TEL.: 0221/1308634

Stand: März 2001

<p><b>AUFSTELLUNG:</b></p> <p>1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 02.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/325 "Waldstraße" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke: Gemarkung Derichsweiler, Flur 8, Flurstücke 13-16, 62, 81, 82.</p> <p>Düren, den 03.12.1999 Bürgermeister <i>Frank Hei</i></p> <p>Düren, den 03.12.1999 Stadtverordneter <i>P. Witzmann</i></p>	<p><b>ENTWURFS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS:</b></p> <p>3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren stimmte am 30.05.2001 diesem Plan als Entwurf sowie der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Düren, den 31.05.2001 Bürgermeister <i>Frank Hei</i></p> <p>Düren, den 31.05.2001 Stadtverordneter <i>P. Witzmann</i></p>	<p><b>PLANBESCHLUSS:</b></p> <p>5. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2002 als Satzung beschlossen.</p> <p>Düren, den 05.07.2002 Bürgermeister <i>Frank Hei</i></p> <p>Düren, den 05.07.2002 Stadtverordneter <i>P. Witzmann</i></p>	<p>7. Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Genehmigungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Düren, den 05.07.2002</p> <p>Stadtplanungsamt: <i>P. Witzmann</i></p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.</p> <p>Düren, den 11.10.2001</p> <p>ÖBVI: <i>Dipl.-Ing. Friedrich</i></p> <p>Öffentl. best. Vermessungsingenieur    Marienstr. 4, Tel. 02421 662611 Fax 28 78 25    5 2 3 6 1 D ü r e n</p>
<p><b>VORZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG:</b></p> <p>2. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 19.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.01.2000 bis zum 10.02.2000 einschließlich.</p> <p>Düren, den 11.02.2000 Stadtplanungsamt: <i>P. Witzmann</i></p>	<p><b>OFFENLAGE:</b></p> <p>4. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.08.2001 bis 02.10.2001 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Düren, den 06.10.2001 Stadtplanungsamt: <i>P. Witzmann</i></p>	<p><b>AUSFERTIGUNG:</b></p> <p>6. Dieser Plan wurde am ..... ausgefertigt.</p> <p>Düren, den ..... Bürgermeister .....</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG:</b></p> <p>8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 07.09.2002 ..... mit Angabe des Ortes, wo der Plan einsehbar werden kann, ortsüblich bekannt gemacht und tritt somit in Kraft.</p> <p>Düren, den 09.09.2002</p> <p>Bürgermeister: <i>Frank Hei</i></p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf wurde angefertigt am:</p> <p>Köln, den 27.08.2001</p> <p>durch das Büro:    Planungsgruppe MFK    Stadt- und Landschaftsplanung    Merheimer Str. 45    50733 Köln</p> <p>Dipl.-Ing. Carsten Friedrich    Stadtplaner AK NW</p>