



# STADT DÜREN - BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/328

# "Bereich nordwestlich der Liebigstraße"

### Achskoordinatenpunkte

Nr.	R (Y) -Koordinate	H (X) -Koordinate
A1	2532959,533	5630462,378
A2	2533049,723	5630499,794
A3	2533067,970	5630488,278
B1	2533001,802	5630479,913
B2	2533019,348	5630438,146
C1	2533014,874	5630448,798
C2	2532974,381	5630431,990

### 1.ÄNDERUNG

Diese Bebauungsplan-Änderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) und des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 17.12.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gemäß § 10 Baugesetzbuch als Sitzung beschlossen.

Düren, den 22.12.2003

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Mitglied des Rates

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 17.01.2004 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 19.01.2004

*[Signature]*  
Technischer Beigeordneter

DIE 1.ÄNDERUNG IST IN DIESEM PLAN ENTHALTEN

## Anschluss B-Plan.Nr. 1/327



### FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI** Mischgebiet § 9 BauNVO und Nr. 23 der Anlage zur PlanVO 90
- MI 1** Gliederung des Gebietes (siehe Festsetzungen)

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanVO 90)

- 1,2** Geschosshöhezahl z.B. 0,6 (Nr. 2 der Anlage zur PlanVO 90)
- 0,6** Grundflächenzahl (Nr. 2 der Anlage zur PlanVO 90)
- II+S** Zahl der Vollgeschosse alle Höchstmass., z. B. zwei = Staffeltgeschoss (Nr. 2 der Anlage zur PlanVO 90)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanVO 90)

- g** geschlossene Bauweise (Nr. 3 der Anlage zur PlanVO 90)
- o** offene Bauweise (Nr. 3 der Anlage zur PlanVO 90)
- B** Baulinie (Nr. 3.4 der Anlage zur PlanVO 90)
- Ba** Baugrenze (Nr. 3.5 der Anlage zur PlanVO 90)

#### Verkehrsfächen (öffentlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 6 der Anlage zur PlanVO 90)

- S** Straßerverkehrsfächen (Nr. 6 der Anlage zur PlanVO 90)
- SB** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6 der Anlage zur PlanVO 90)
- Z** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6 der Anlage zur PlanVO 90)
- F** Fußweg (Nr. 6 der Anlage zur PlanVO 90)

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9 der Anlage zur PlanVO 90)

- G** private Grünflächen (Nr. 9 der Anlage zur PlanVO 90)
- Z** Zweckbestimmung
- P** private Grünfläche
- P 1** Bepflanzungsmaßnahme (siehe Festsetzungen)

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- B** Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 20.1 der Anlage zur PlanVO 90)
- P** Anpflanzung von Einzelbäumen (vorgeschlagener Standort) (Nr. 20.1 der Anlage zur PlanVO 90)

#### Sonstige Planzeichen

(Nr. 15 der PlanVO 90)

- U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Zufahrts- und Stellplatzanlage (Nr. 15.3 der Anlage zur PlanVO 90)
- G** Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Nr. 15.3 der Anlage zur PlanVO 90)
- A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Nr. 15.4 der Anlage zur PlanVO 90)
- U** Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (hoher Grundwasserstand / Humose Böden) (Nr. 15.1 der Anlage zur PlanVO 90)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gegliedert (MI) gemäß § 9 BauNVO

- Mischgebiet MI 1**
- Zulässig sind:
  - Geschäfte und Büroparkgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Veranstaltungen sowie für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind:
 

- Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tierhaltungen,
- Vergrüßungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

**Mischgebiet MI 2**

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfte und Büroparkgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
 

- Gartenbaubetriebe,
- Tierhaltungen,
- Vergrüßungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugeteil Stellplätze und Garagen allgemein zulässig sowie im Inneren der überbauten Grundstücksflächen, innerhalb der festgesetzten Flächen- und Zweckbestimmung Stellplatz- und Zufahrtsbereich - oder in dem seitlichen Abstandflächen

#### 3.0 Nebenanlagen

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in dem Baugeteil ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Verengung des Baugetriebes dienen und entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig

Das gleiche gilt für gemeinschaftliche Nebenanlagen
 

- zur Unterbringung von Arbeitsräumen
- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen

#### 4.0 Grünrindliche Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugeteil Grünflächen und Garagen allgemein zulässig sowie im Inneren der überbauten Grundstücksflächen, innerhalb der festgesetzten Flächen- und Zweckbestimmung Stellplatz- und Zufahrtsbereich - oder in dem seitlichen Abstandflächen

#### 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünfläche - P 1)

Innere der festgesetzten privaten Grünfläche sind standortgerechte Laubbäume 2 und 3. Ordnung in durchschnittlicher Anordnung zu pflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Felsenbirne, Feldulme, Hartriegel, Hainbuche, Schilke, Schwarz- oder Rotahorn, Schlehdorn und Vogelkirsche o.ä. mit mindestens 100 bis 150 cm Höhe. Je 100 qm Fläche sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, Stammdurchmesser 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten sind zu verwenden: Buche, Zitterpappel, Stieleiche, Rotleiche o.ä.

#### 4.2 Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Scheffelstraße (P 2)

Entlang der Scheffelstraße sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in durchschnittlichen Abständen von 10 m Bäume als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 14-16 cm der Arten Stieleiche, Esche oder Winterlinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Art Stieleiche, Esche oder Winterlinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.3 Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Liebigstraße (P 3)

Entlang Liebigstraße sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in durchschnittlichen Abständen von 10 m Bäume als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 14-16 cm der Arten Stieleiche, Esche oder Winterlinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemischt zu gestalten.

#### HINWEISE

**1.0 Bodenkennzeichnung**  
Einen Auftrags anhaltender Bodenkennzeichnung und Befund ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkennzeichnung, Außenstelle Neopolen, Zentralfriedhof 45 52285 Mülheim (Tel. 0241 7998-0 oder 7401, Fax 0241 7998-1) unverzüglich zu informieren. Bodenkennzeichnung und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wirkung des Rheinischen Amtes für Bodenkennzeichnung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 2.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. +3 m unter Flur zu erwarten. Es sind darauf hinzuwirken, dass bei der Planung von Kellerbauten entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Nach Errichtung der baulichen Anlagen sind Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserentnahmen bzw. -abflüsse (auch kein zulässiges Abpumpen) nicht zulässig.

In Bereich des Plangebietes wurden in einer Probe die Maßnahmenanforderungen für Fluorid überprüften. In einer anderen Probe wurde die Maßnahmenanforderungen für Phosphat (Polyphosphat anionischer Kohlenwasserstoffe) nach EPA (Liste der US Environmental Protection Agency) überschritten.

Eine Entnahme und Nutzung des Grundwassers wie z.B. Gartenbrunnen o.ä. ist daher nicht zulässig.

Im Plangebiet sind in Abhängigkeit mit dem Kreis Düren Grundwasserstände stellen einzurichten. Über einen Zeitraum von rundher 3 Jahren sind zweimal jährlich, jeweils einmal bei Grundwasserhochstand und einmal bei Grundwasserhochstand, aus dem Grundwasserstandsstellen Proben zu entnehmen und auf ihre Gehalte an Schwefelwasserstoff, Ammonium und Cyanid, NH<sub>4</sub><sup>+</sup> (hochkonzentrierte halogenierte Kohlenwasserstoffe), Phosphate und Phosphat (Polyphosphat anionischer Kohlenwasserstoffe) zu untersuchen (Grundwasseruntersuchung).

#### 3.0 Tektonische Störung

Das Plangebiet liegt im Nebenbereich einer tektonischen Störung. Für die Bebauung im nordöstlichen Bereich sind aus Bergschadensgesichtspunkten rein vorsorglich eventuelle zusätzliche bauliche Sicherungen erforderlich.

Der zukünftige Bauherr sollte daher bei der Fa. RWB Rheinburgen AG Planunterlagen einreichen, so dass bei Bedarf ein Konzept für zusätzliche erforderliche Maßnahmen ausgearbeitet werden kann. Die durch die vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen entstehenden Mehrkosten gehen zu Lasten der Fa. RWB Rheinburgen AG, sofern ihr Gasgehalt gegeben würde, den ordnungsgemäßen Einbau der Sicherungsmaßnahmen zu überbrücken.

#### 4.0 Gärten

Entlang der wesentlichen Planbegrenzung verläuft außerhalb des Gebietes ein Graben. Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft offen zu halten. Gemäß § 17 des LWG ist bei Bedarf das Graben ein Stufen von 30 m in regelmäßiger Bebauung freizuhalten.

Innere dieser Fläche sind über die Freihaltung von Bebauung hinaus u.a. folgende Maßnahmen und Handlungen auszuführen:
 

- Bekanntmachung des Baugrundbesitzes
- Lagerflächen, Parkflächen für Privat
- Straßen und Wege
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung
- Zäunen und Heckenbau
- Begründermaßnahmen und -zune
- Verweilflächen und Aufenthaltsorte

#### 5.0 Begründungsmaßnahmen

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Ausgebiet, in dem der natürliche Grundwasserstand nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humose Bodenmaterial enthält. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tiefdringende Entwässerungsmöglichkeiten. Die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verdichtung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Bebauung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundwasserbereich, erforderlich sind.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/328 ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2000 beschlossen worden.

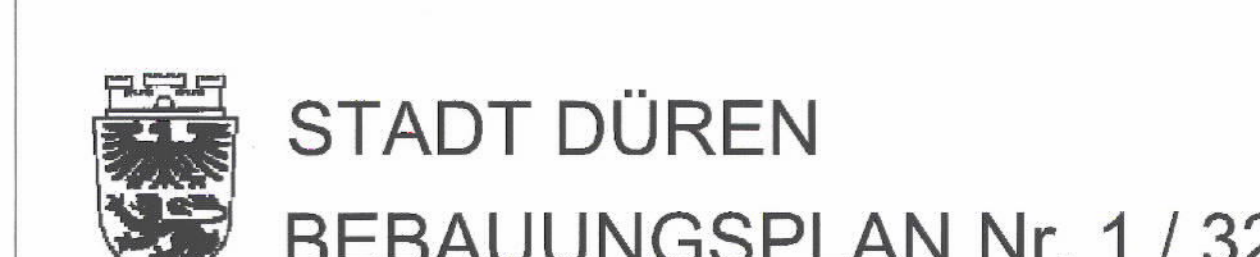
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.06.2000 bis 05.07.2000. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.2002 bis 08.07.2002 öffentlich ausliegen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 18.12.2002 als Sitzung beschlossen worden.

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

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.03 ortsbüchlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Plan rechtskräftig.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes  
Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023).  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 18.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 259 / SGV NRW).  
Jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltende Fassung.



MK-Nr. ....  
Blankenheim, den 03.06.2002

Düren, den 29.05.2002  
Bürgermeister

Düren, den 09.07.2002  
Amt für Stadtentwicklung - Planung -

Düren, den 23.12.2002  
Bürgermeister

Düren, den 17.02.2003  
Amt für Stadtentwicklung - Planung -

Düren, den 19.02.2003  
Technischer Beigeordneter

Düren, den 03.06.2002  
Amt für Stadtentwicklung - Planung -

... Ausfertigung  
**GEBIG IPG**  
Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Neuerfelder Allee 49-51  
50935 Köln