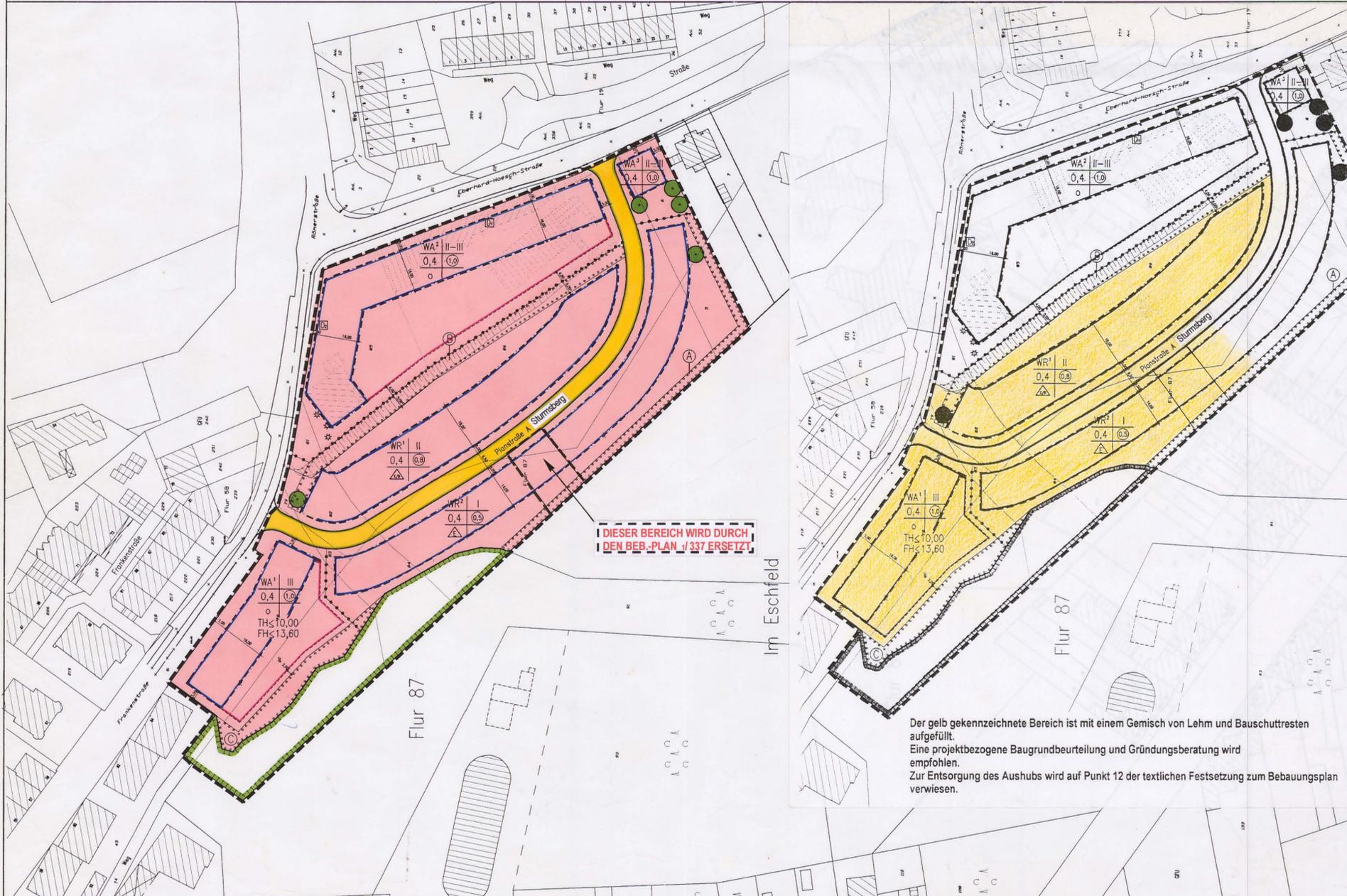




# STADT DÜREN

## Bebauungsplan Nr. 1/322 ehemalige Brauerei und Brennerei Sturm



### Zeichenerklärung Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- 0,4 GFZ Geschossflächenzahl
- TH<10,00 Angabe der maximalen Traufhöhe über 0,00 (Achse Frankenstraße), bezogen auf die jeweilige Gebäudeachse senkrecht zur Frankenstraße § 16(2) Nr. 4 BauNVO
- FH<13,60 Angabe der maximalen Firsthöhe über 0,00 (Achse Frankenstraße), bezogen auf die jeweilige Gebäudeachse senkrecht zur Frankenstraße § 16(2) Nr. 4 BauNVO

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

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Bäume

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen § 9(1) Nr. 22
- Baudenkmal Schornstein
- Baudenkmal Station Kreuzweg

#### Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

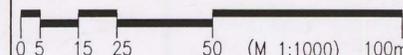
- vorhandene Gebäude
- Grenze vorh. Flurstücke und Flurstücksnr.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.08.1997 (BGBl. S.2141)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr.3 vom 22.01.1997)  
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S.458).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
In WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> sind die nach § 4(3) BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
gemäß § 1(4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen**  
Die gemäß § 14(2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugbiete dienen sind entsprechend § 1(5) BauNVO zulässig.  
Das gleiche gilt für gemeinschaftliche Nebenanlagen:  
- zur Unterbringung von Abfallbehältern  
- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen  
Im WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sind Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen nur in den überbaubaren und den für diesen Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig § 9(1) Nr. 22
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
§ 9(1) Nr. 6 BauGB  
Im WR<sup>1</sup> und WR<sup>2</sup> sind pro Haus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB**  
Flächenbefestigungen wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB**  
Auf der gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind nicht standortgerechte Gehölzarten zu entfernen; ansonsten ist die Fläche der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
- Pflanzfläche A (südliche Grundstücksgrenze)**  
Die Pflanzfläche ist zweireihig mit traditionellen Heckengehölzen zu bepflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Enggriffliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Hainbuche (Hecke), Liguster und Heckenrosen mit mindestens 100-150 cm Größe. Je 25 qm Fläche sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung mit mindestens 150-200 cm Größe wie Birke, Esche, Vogelkirsche oder Stieleiche in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Pflanzfläche B (Abschirmungspflanzung im Baugebiet)**  
Es sind standortheimische Laubgehölze 2. und 3. Ordnung in ortsgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu pflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Feldahorn, Feldulme, Hainbuche, Hasel, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder und Vogelkirsche mit mindestens 100-150 cm Größe. Je 50 qm Fläche sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 1. Ordnung mit mindestens 150-200 cm Größe wie Esche, Zitterpappel Stieleiche und Robinie in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzfläche C (Saumstreifen an der Böschung)**  
Die Pflanzfläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen 3. Ordnung in ortsgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu bepflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Haselulme, Stechpalme, Pfaffenhütchen, Liguster, Salweide, Schwarzer Holunder und Schneeball.
- Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Planstraße**  
Entlang der Planstraße sind in durchschnittlichem Abstand von 20 m Bäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 18-20 cm der Arten Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Robinie oder Winterlinde zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Anpflanzen von Einzelbäumen in den Gärten**  
Je angefangene 200 qm unbebauter Grundstücksfläche (ohne Flächenanteil mit sonstigen Pflanzbindungen) ist ein Hochstamm-Obstbaum oder 1 Laubbäum wie Feldahorn, Spitzahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Silberpappel, Vogelkirsche oder Sommerlinde zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung der Tiefgarage**  
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind mit einem Substrataufbau von mindestens 0,5m Dicke zu versehen und fachgerecht zu begrünen.
- Altlasten**  
Soweit der in Teilen des Plangebietes vorhandene Bauschutt nicht bis auf den anstehenden Boden abgeräumt wird, ist bei der Anlage von Grünflächen auf den Aufbau einer Vegetationsschicht zu achten, die im Falle von Rosen mindestens 5 bis 15 cm mächtig, im Falle von Gehölz- und Staudenpflanzungen mindestens 30 cm mächtig sein muß (DIN 18915). Im Bereich von Kinderspielflächen muß ein Maß von 35 cm gewährleistet sein.  
Soweit bei Tiefbauarbeiten sensorisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist dieses zu analysieren, zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.



Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.  
 Eschweiler, den 14. Okt. 1999  
 Mechlink & Schumacher  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde angefertigt am: Aachen, den 16.11.1999  
 durch das Büro:  
 BRU Wieland GmbH  
 Malmeyer Straße 30  
 52066 Aachen  
 Tel: 0241/928236 Fax: 0241/9282321  
 1. Fassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 25.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/322 für den Bereich der ehemaligen Brauerei und Brennerei Sturm - südwestlich der Frankenstraße und der Eberhard-Hoesch-Straße gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.  
 Düren, den 26.02.1999  
 Bürgermeister  
 Stadtverordneter

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 25.02.1999 wurde am 17.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Die vorzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3, Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.04.1999 bis 18.05.1999.  
 Düren, den 19.05.1999  
 Stadtplanungsamt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren stimmt am 23.02.2000 diesem Plan als Entwurf sowie der Begründung zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.  
 Düren, den 24.02.2000  
 Bürgermeister  
 Stadtverordneter

Dieser Plan und seine Begründung haben gem. § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.03.2000 bis 20.04.2000 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Düren, den 25.04.2000  
 Stadtplanungsamt

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21. 06. 2000 als Satzung beschlossen worden.  
 Düren, den 23. 06. 2000  
 Bürgermeister  
 Stadtverordneter

Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.  
 Düren, den 23. 06. 2000  
 Stadtplanungsamt

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt somit in Kraft.  
 Düren, den 14. 09. 2000  
 Technischer Beigeordneter