



### Achskoordinatenpunkte

Nr.	R (Y) -Koordinate	H (X) -Koordinate
P1	Y = 2533436,3	X = 5629402,8
P2	Y = 2533436,3	X = 5629402,8
P3	Y = 2533340,2	X = 5629312,8
P4	Y = 2533316,2	X = 5629290,2
Stichweg 1		
P5	Y = 2533443,0	X = 5629284,8
Stichweg 2		
P6	Y = 2533392,8	X = 5629253,6



Anschluss B-Plan Nr. 1/ 200 b



### FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

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

12 Geschosflächenzahl z.B. 0,8

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstmaß, z. B. drei

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

#### Verkehrsflächen (öffentlich)

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

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

II Fußweg

W Weg zur Erschließung nördlich gelegener Grundstücke

#### Grünflächen

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

ö Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

V Verkehrsgrün

P Parkanlage

#### Sonstige Planzeichen

(Nr. 15 der PlanV 90)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

Ga / St Garagen bzw. Stellplätze

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

DN / FD zul. Dachform - geneigtes Dach / Flachdach

< 30° zul. Dachneigung kleiner 30°

o möglicher Baumstandort (unverändert)

#### Kennzeichnungen / Nachrichtliche Darstellungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

Grenze von Schutzgebieten in Sinne des Naturschutzrechtes (Landschaftsschutzgebiete)

Grenze von wasserrechtlichen Festsetzungen (Überschwemmungsgebiete)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung nicht zulässig.

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

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Stellplätze / Garagen (St / Ga) - oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.

#### 3.0 Nebenanlagen

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen sind entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig.

Das gleiche gilt für gemeinschaftliche Nebenanlagen

zur Unterbringung von Abfallbehältern

Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen

#### 4.0 Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei den zur Rurtalbahn zugewiesenen Gebäudefassaden im Bereich der der Bahn nächstbenachbarten Baufläche sind bei Außenbauteilen Konstruktionen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>, res = 40 dB, bei den seitlichen Gebäudefassaden R<sub>w</sub>, res = 35 dB zu verwenden. Diese Werte gelten auch für Dachflächen, sofern diese Außenbauteile nach außen abschließen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

Für die Gebäudefassaden aller weiteren Bauflächen im Plangebiet gilt R<sub>w</sub>, res = 30 dB.

#### 5.0 Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Haupterschließungsachse

Entlang der Haupterschließungsachse (Verlängerung Goethestraße) sind mindestens (fünf) in durchschnittenen Abständen von 20 m Bäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 18 - 20 cm der Arten Spitzahorn, Bergahorn oder Winterlinde zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 6.0 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünreich zu gestalten.

### HINWEISE

#### 1.0 Bodenkundliche

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Düren als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkundliche Auswertungen, Nollweg, Zahnstr. 45, 52385 Nollagen (Tel. 02425 / 7684 oder 7491; Fax 02425 / 7594) unverzüglich zu informieren. Bodenkundliche Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenkundliche Auswertungen für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 2.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 1 bis 3 m unter Flur zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefergründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

#### 3.0 Tektonische Störungen

Das Plangebiet liegt im Nebengebiet einer geologischen Verwerfungszone „Massivler-Sprung-Auf-Grund der Störungsaktivitäten des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.“

#### 4.0 Altlasten

Für das Plangebiet ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Die Durchführung der Abbrucharbeiten, sowie der Bau- und Aushubarbeiten ist fachsachverständig zu begleiten. Im Zuge der Abbruch-, Aushub- oder Bauarbeiten neu erkannte Boden- und Gebäudebelastungen sind dem Kreis Düren sofort anzuzeigen. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, die im Zuge der Bauarbeiten notwendig werden, sind vorab mit dem Kreis Düren abzustimmen.

Vorhandene Grundwasserstände, Brunnen und Bodenluftmessungen sind bei den Bauarbeiten gegen Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Sanierungsmaßnahmen müssen frei zugänglich bleiben.

Die Grünflächen und Hausgärten (nicht überbaubare Grundstücksflächen) der vormals baulich / gewerblich genutzten Bereiche sind bis zu einer Stärke von mindestens 35 cm mit unbelastetem Bodenmaterial anzudecken bzw. auszusäuen.

Im Hinblick auf den Altstandort und den festgestellten CKW-Schaden auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Kettenfabrik, der zur Zeit saniert wird, ist eine Entnahme und Nutzung des Grundwassers nicht zulässig.

**SATZUNG DER STADT DÜREN**  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/200a  
"ehemaliger Fuhrpark" vom 29.10.02

**I.**  
Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2000 (BauO NRW, GV. NRW S. 256) hat der Rat der Stadt Düren in der Sitzung vom 02.10.02 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1 Anwendungsbereich**

Die Bestimmungen dieser Gestaltungsatzung gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/200a "ehemaliger Fuhrpark", Gemarkung Düren, Flur 26, Flurstück Nr. 747, 746, 787 (teilweise), 19/1 (teilweise), 350/12 (teilweise), 706 (teilweise), 707 (teilweise)

**§ 2 Festsetzungen auf der Grundlage von § 86 BauO NRW**

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:
  - Bei 2-geschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern ist eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,30 m zulässig. Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,00 m.
  - Bei 3-geschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern ist eine Traufhöhe von max. 10,50 m und eine Firsthöhe von max. 13,50 m zulässig. Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,00 m.
- Als Traufe wird hier die Schnittkante zwischen den Gebäude - Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.
- Als Bezugspunkt der Trauf-, First- und Gebäudehöhen gilt der Anschlusspunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Grundstücksbereich).
- Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprünge entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.
- Jegliche Walmdachformen, auch bei Dachgauben- und Dachaufbauten, sind unzulässig.
- Als Materialien zur Dachdeckung sind nur ortstypische Materialien wie anthrazitfarbene bis schwarze Dachziegeldeckungen zulässig. Fotovoltaik- und Solarelemente dürfen auf den Dachflächen angebracht werden.
- Nebenanlagen sind in Form, Stil und Material aus der Gestaltung des Hauptkörpers massiv zu entwickeln.

**§ 3 Inkrafttreten**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am 06.11.02 erfolgt. Damit ist die Satzung rechtskräftig.

**Larue**  
Bürgermeister

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

MK-Nr. ....

Düren, den 30. 09. 2002

Stad. Vermessungsdirktor

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 / 200 a ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom ..... beschlossen worden.

Düren, den .....

Bürgermeister

Stadtverordneter

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Düren, den .....

Amr für Stadtentwicklung - Planung -

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 29.10.2002 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 04. 10. 2002

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Düren, den 04. 10. 2002

Amr für Stadtentwicklung - Planung -

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06. 11. 02 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist dieser Plan rechtskräftig.

Düren, den 06. 11. 2002

Technischer Beigeordneter

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 16.01.1998 (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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW).

Jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltende Fassung.

Düren, den 03. 05. 2002

Amr für Stadtentwicklung - Planung -