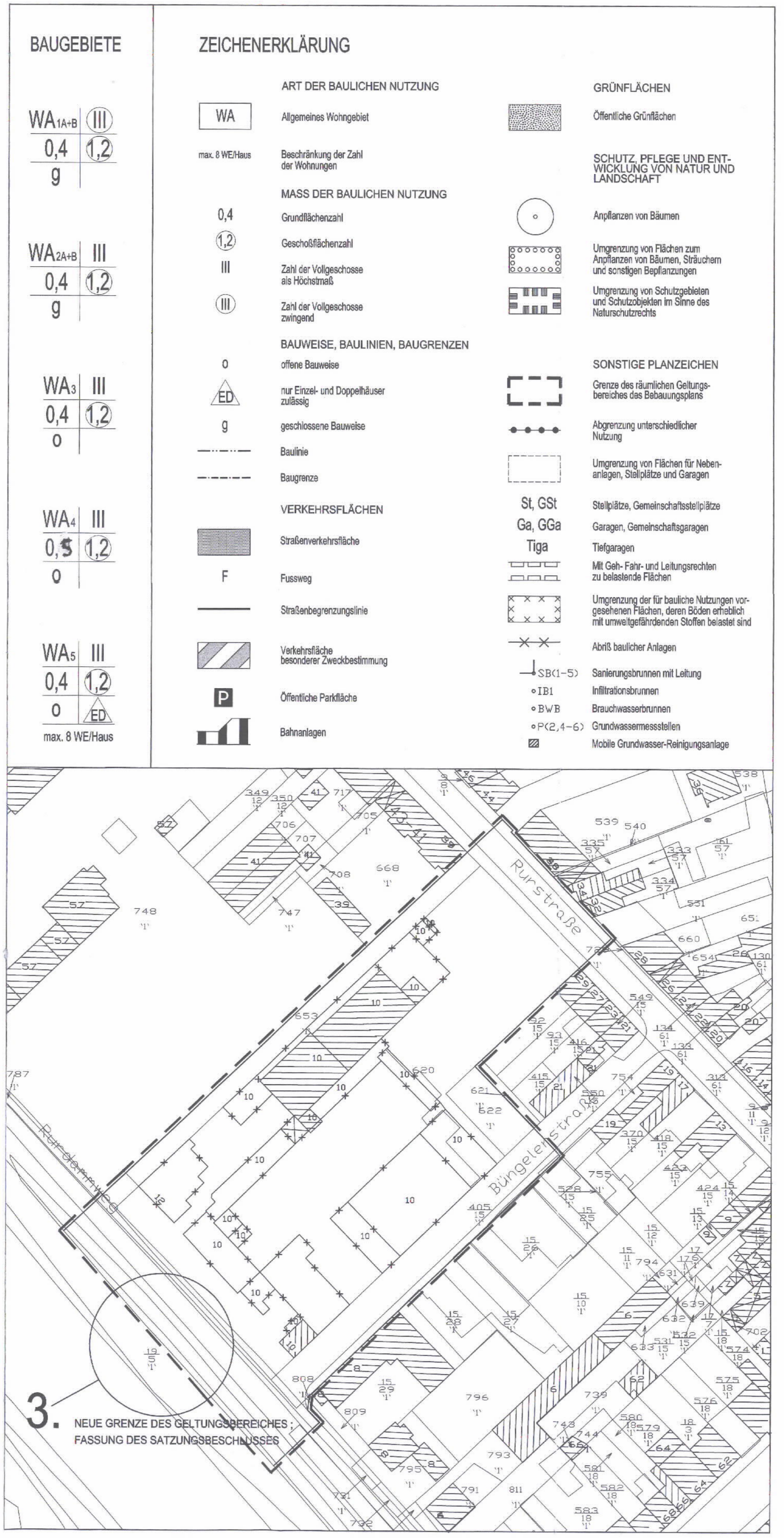
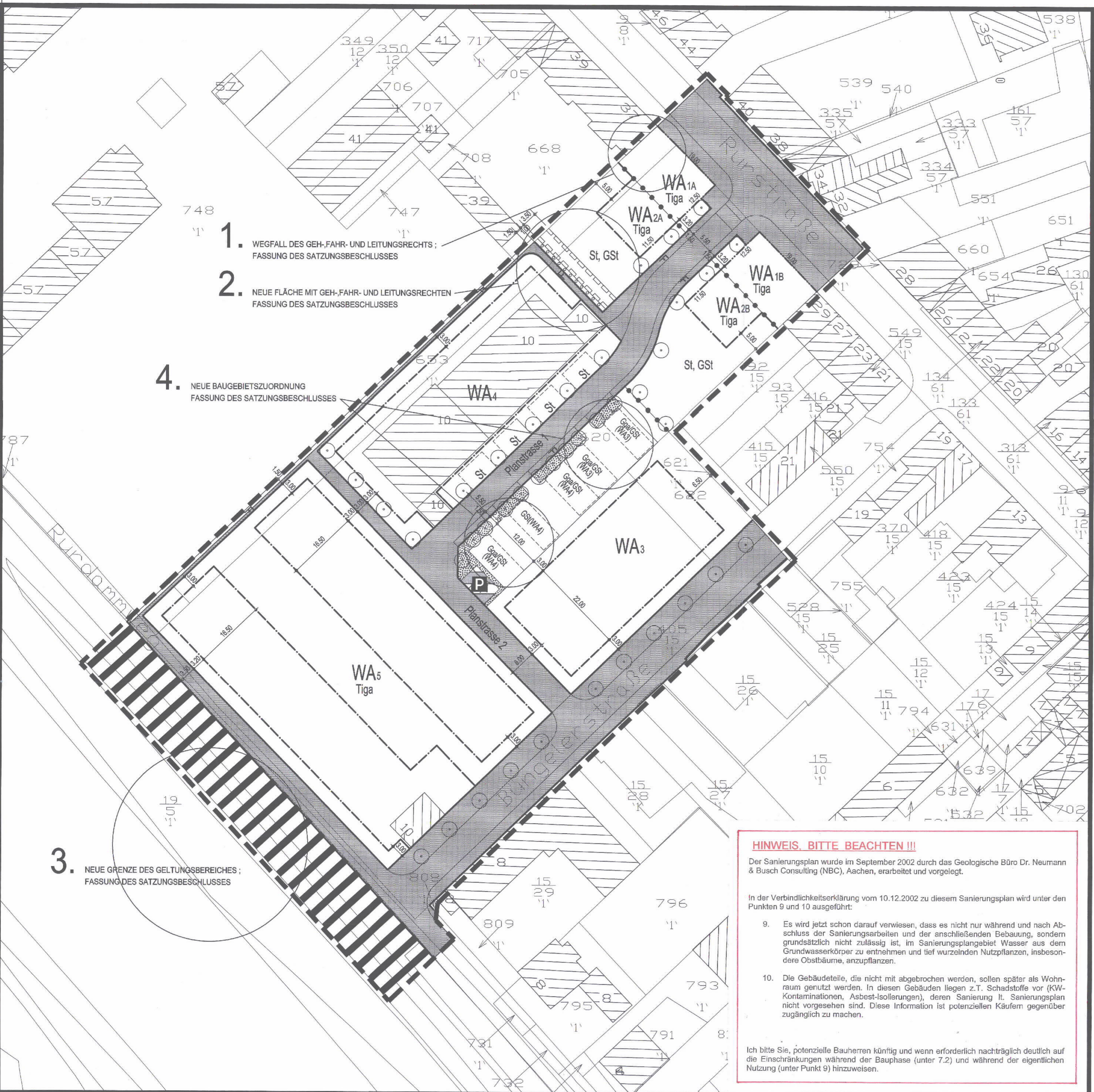




STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/200/B

RURSTRASSE/ BÜNGELERSTRASSE/ RURDAMM WEG



BAUGEBIETE		ZEICHENERKLÄRUNG	
WA _{1A+B} III	0,4 1,2 g	WA Allgemeines Wohngebiet max. 6 WE/Haus	GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünflächen
WA _{2A+B} III	0,4 1,2 g	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III Zahl der Vollgeschosse zwingend	SCHUTZ- PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Anpflanzen von Bäumen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stützmauern und sonstigen Befestigungen Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes
WA ₃ III	0,4 1,2 g	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlich Geltungs-bereiches des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze und Garagen
WA ₄ III	0,5 1,2 g	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche F Fassung Straßenbegrenzungslinie Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung P Öffentliche Parkfläche Bahnanlagen	Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze Garagen, Gemeinschaftsgaragen Tiefgaragen Mit Gab-, Füll- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erdlich mit unvertigeltenden Stoffen belastet sind Abritt baulicher Anlagen SBK(1-5) + IBI + BVB + PKZ(4-6) Mobile Grundwasser-Reinigungsanlage
WA ₅ III	0,4 1,2 g		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1	Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1	Gem. §1 (6) BauVO sind die in §4 (3) Nrn. 1, 3, 4, 5 aufgeführten Nutzungen (Bewerbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
1.2	Im Baugelbiet WA1 ist die Erhaltung der Altbauten eine maximale GRZ von 0,5 zulässig
1.3	Bei der Ermittlung der Grundfläche ist §19 (4) BauVO anzuwenden.
2	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
2.1	Anlagen für den ruhenden Verkehr sind nur auf den speziell ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2.2	In den Baugelbieten sind Garagentore von Garagen mit direkter Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu privaten Fahr-schließungen erst in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu diesen zulässig.
2.3	Im Baugelbiet WA3 sind auf den freien Geländeseiten Garagen, Carports und PKW-Stellplätze zulässig.
2.4	Im Baugelbiet WA3 können Gemeinschaftsstellplätze als Carports ausgebildet werden.
2.5	Im Baugelbiet WA3 sind abweichend von der Pflanzverordnung komplett unterirdische Tiefgaragen zulässig. Nichtüberbaute Garagendecken sind mit ausreichender Vegetationsschicht zu versehen.
2.6	Im Baugelbiet WA3 kann alternativ zu einer erdüberdeckten Tiefgarage für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ein offenes oder geschlossenes Untergeschoß als Nichtvollgeschosß vorgesehen werden.
2.7	Garagengeschosse sind gem. §21 a (1) BauVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
2.8	Im Baugelbiet WA1 ist eine Fahrerschleife über den Rurdammweg ausgeschlossen.
3	Gestaltungsmaßnahmen
3.1	Im Baugelbiet WA3 ist sicherzustellen, daß im Falle einer Reihenhausbebauung die Gebäude einer einheitlichen Gestaltung unterliegen (gleiche Traufe und Dachneigung, Materialwahl).
3.2	Garagenseiten und evtl. Sichtschutzwände (max. 2m hoch) als Abschluß zur Büngelerstraße sind in gleichem Material (optimal unter Verwendung von Abbruchmaterial) auszubilden.
3.3	Dachaufbauten (Gaupen o.ä.) sind nur zulässig, wenn die Summe ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der zugehörigen darunter liegenden Wandlänge beträgt.
3.4	Gonielte Dächer sind bei aneinander gebauten Gebäuden mit gleichem Dachneigungswinkel zu errichten. Dies gilt nicht für die Baugelbiete WA1 und WA2
3.5	Walddächer sind unzulässig.
3.6	Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.
3.7	In den Baugelbieten WA1 sind zusätzlich zu den Vollgeschossen Staffelfloßgeschosse als Nichtvollgeschosse zulässig.
4	Einfriedigungen
4.1	Die Garteneinfriedigungen sind nur in offener Weise (Maschendrahtzaun plus Hecke) max. 2m hoch zulässig. (Ausgenommen Ziffer 3.2)
4.2	Die Vorgärten dürfen nicht eingefriedigt werden.
5	Umweltschutzmaßnahmen
5.1	In den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereichen liegen Boden- und Grundwasserkontaminationen mit Metallen, Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) vor, die teilweise aus Gründen der Gefahrenabwehr (Schutz des Grundwassers) sowie darüber hinaus zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Folgenutzung des Geländes saniert werden müssen. Unter anderem ist Bodenmaterial im Vorfeld der Umnutzung aufzunehmen und zu entsorgen oder abzutrocknen.

5.2	Mit den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen darf frühestens begonnen werden, wenn ein für verbindlich erklärter Sanierungsplan nach §13 Abs. 6 BBO/SchG vorliegt, der bestandskräftig ist bzw. dessen sofortige Vollziehbarkeit angeordnet wurde, und die hier festgelegten im Vorfeld der Umnutzung notwendigen Maßnahmen ausgeführt sind. Die Festlegungen im Sanierungsplan sind im übrigen für die Nutzung bindend.
5.3	Die im Grundwasserbereich vorhandenen Kontaminationen mit überlagernd chlorierten Kohlenwasserstoffen müssen über einen längeren Zeitraum entsprechend der Festlegungen im Sanierungsplan saniert und überwacht werden.
5.4	Es ist zu gewährleisten, daß die technischen Sanierungs- und Überwachungsanlagen (vorhandene Einrichtungen s. Ziffer 2), insbesondere die mobile Aktivkohlefilteranlage, die Sanierungs-, Beobachtungs- und Infiltrationsbrunnen sowie die Zu- und Ableitungen, sowohl im Zuge der Umnutzung des Geländes als auch nach erfolgter Bebauung dauerhaft und störungsfrei bis zur Entlassung des Geländes aus der Überwachung betrieben werden können. Soweit der Sanierungsplan weitere Einrichtungen, insbesondere zusätzliche Messstellen, vorsieht, ist deren Errichtung zu dulden.
5.5	Sämtliche Einrichtungen müssen während der Umsetzung der Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen einschließlich der Entnahme von Grundwasserproben frei zugänglich sein.
5.6	Sämtliche Sanierungs- und Überwachungsanlagen sind bei Bauarbeiten gegen Schäden zu schützen. Trotzdem auftretende Schäden sind unverzüglich dem Kreis Düren anzuzeigen und in Abstimmung mit diesem Instand zu setzen.
5.7	Für die technischen Einrichtungen und Gebäude der ehemaligen Kattenfabrik Kraft & Schöll ist vor Beginn von Abbruch- und sonstigen Baumaßnahmen ein gutachterliches Rückbaukonzept vorzulegen (Ziffer 3 Abbruchplan). Bei den Bauarbeiten anfallende Chrom-IV-haltige Baustoffe, PAK- und tierhaltige Dachpappen, asbesthaltige oder sonstige schadstoffhaltige Bauteile und Baustoffe sind gesondert gemäß Rückbaukonzept zu erfassen und fachgerecht zu entsorgen.
5.8	Alle Sanierungsarbeiten gemäß Sanierungsplan sowie die Rückbauarbeiten gemäß Rückbaukonzept, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt werden, sind gutachterlich zu begleiten.
5.9	Die anfallenden Materialien der Sanierungs- und Rückbauarbeiten sind unter Einhaltung der abfall-, wasser- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verorten oder zu beseitigen.
5.10	Bei Feststellungen von weiteren Kontaminationen ist der Kreis Düren unverzüglich zu informieren.
5.11	Soweit sie nicht im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind, dürfen folgende Maßnahmen nur mit vorheriger Zustimmung des Kreises Düren ausgeführt werden: Eingriffe in den Boden und Baumaßnahmen unterhalb der Geländeoberkante Förderung von Grundwasser Versickerung oder sonstige Einleitung von Niederschlagswasser und Abwasser in den Boden und das Grundwasser. Entsiegelung von Flächen der ehemaligen Kattenfabrik Kraft & Schöll
5.12	Für die im Plan als anzupflanzenden festgesetzten Bäume sind heimische und Standort gerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu verwenden.
5.13	Private Zuwegungen, Garagenzufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Materialien (Rasen- gitter, Kies, o.ä.) herzustellen.
5.14	Die Ableitung von Niederschlagswasser darf nicht über eine Versickerung sondern ausschließlich über die Regenwasserkanäle erfolgen.
6	Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1	Bei den zur Bahn zugewandten Gebäudesseiten im Bereich der der Bahn nächst benachbarten Baufäche sind bei Außenbauteilen Konstruktionen mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß R _{w, res} = 40 dB, bei den seitlichen Gebäudesseiten R _{w, res} = 35 dB zu verwenden. Diese Werte gelten auch für Dachflächen, sofern diese Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
6.2	Für Schlafräume und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Lüftung erforderlich. Für die Gebäudesseiten aller weiteren Baufächen im Plangebiet gilt R _{w, res} = 30 dB.
7	Hinweise
7.1	Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Tiefgaragen etc.) sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zu berücksichtigen.
7.2	Der Grundwasserstand liegt bei 2,3 m unter Flur. Neben baulichen Maßnahmen zum Schutz vor höheren Grundwasserständen ist zu beachten, daß keine Grundwasserentnahme bzw. -ableitung (auch kein zeitweiliges Abpumpen) ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und daß keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
7.3	Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfung (Marialler-Sprung). Auf Grund der Sättigungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
7.4	Für die mit Ziffer 4 bezeichnete Fläche besteht ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht auf das Flurstück 668 (Rurstr. Haus Nr 37+39).