

**STADT DÜREN** **BEBAUUNGSPLAN Nr. 8/4**  
**ECHTZ "Hinter Weidmühlgarten" 6. ÄNDERUNG**

**Änderung der textlichen Festsetzungen**

Ziff. 5. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8/4, 5. Änderung wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
 Die Traufhöhe darf maximal 4,20 m betragen. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der aufgehenden Außenwandfläche eines Gebäudes mit der Dachfläche definiert. Maßgebend sind die jeweiligen Außenflächen.  
 Bezugsebene für die Traufhöhe ist die festgelegte Geländeoberfläche.

**Festgelegte Geländeoberfläche**  
 Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

**Ergänzung nach Beschluss des Rates vom 17. 12. 2003**  
 Eine Erhöhung des Geländes im Bereich des 5,00 m breiten Pflanzstreifens entlang des Schlichbaches ist nicht gestattet.

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)

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 30. 09. 2003 bis 30.10. 2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 31.10. 2003

*Rathmann*  
 Amt für Stadtentwicklung - Planung

Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 17. 12. 2003 die 6. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Düren, den 22. 12. 2003

*W. K.* *M. K.*  
 Bürgermeister Mitglied des Rates

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 14. 01. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 14. 01. 2004

*K. M.*  
 Technischer Beigeordneter



BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

**PLANUNGSBÜRO BAVA J**  
 DIPL.-ING. ARCHITEKT  
 TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438  
 52074 AACHEN MUFFETER WEG 30

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE KARTENGRUNDLAGE MIT DEN DARSTELLUNGEN DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

DÜREN, DEN 19. 04. 2002

*Friedrich Schorstein*  
 Dipl.-Ing. Architekt  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

DIPL.-ING. F. SCHORSTEIN  
 ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 14. 03. 2001 BESCHLOSSEN WORDEN.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 30. 04. 2002 BIS 05. 06. 2002 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DÜREN, DEN 15. 03. 2001

DÜREN, DEN 06. 06. 2002

*Rathmann*  
 BÜRGERMEISTER STADTVERORDNETER

*Rathmann*  
 AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - ABTEILUNG PLANUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 BAUGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13. 11. 2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT WORDEN. EIN ANZEIGEVERFAHREN IST NICHT ERFORDERLICH.

DÜREN, DEN 19. 11. 2002

DÜREN, DEN 19. 11. 2002

*Rathmann*  
 BÜRGERMEISTER STADTVERORDNETER

*Rathmann*  
 AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - ABTEILUNG PLANUNG

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS WURDE GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND TRITT SOMIT IN KRAFT.

DÜREN, DEN 21. 12. 2002

*K. M.*  
 TECHNISCHE BEIGEORDNETER

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
z.B. GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. 1	ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE ALS HÖCHSTGRENZE
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
ED	NURFÜR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZEN	
VERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VB	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
GRÜNFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	SPIELPLATZ
	VEGETATIONSFLÄCHE
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
U	UFERRANDSTREIFEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
GA	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

1.1 Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Die Pflanzschemata dienen der Orientierung.

Pflanzenliste	BÄUME	STRÄUCHER
	Espe (Populus tremula) Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Traubeneiche (Quercus petraea) Eberesche (Sorbus aucuparia) Faulbaum (Rhamnus frangula)	Blühartiegel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Hundrose (Rosa canina) Salweide (Salix caprea) Schlehe (Prunus spinosa) Stechpalme (Ilex aquifolium)

**Pflanzqualität (Mindestanforderungen):**  
 Sträucher: 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe  
 Bäume: 2 x verpflanzt, Hochstamm 10-12 cm Stammumfang

1.2 In der Pflanzenliste können giftige Pflanzen aufgeführt sein. In Bereichen, die von Kleinkindern genutzt werden (z.B. Kinderspielfläche, Privatgärten) sollte auf die Anpflanzung von giftigen Pflanzen verzichtet werden.

1.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der jeweiligen privaten Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, daß ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Auf Privatgrundstücken sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend der Festsetzungen nach Nachbarschaftsrecht NW zu beachten und einzuhalten.

1.4 Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein Laubbaum, 2 x verpflanzt, Hochstamm 14-16 cm Stammumfang, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist spätestens in der zwei Jahre nach Beginn der Bepflanzung des Grundstücks folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen. Es kann auch ein Obstbaum, Hochstamm 190 - 200 cm gepflanzt werden. Folgende Pflanzen werden empfohlen:  
 Apfel (Malus) : James Grieve (früh), Jacob Lebel (mittel), Rote Sternreute (spät)  
 Birnen (Pyrus) : Clapps Liebling (früh), Gute Lute (mittel), Gräfin von Paris (spät)  
 Kirschen (Prunus) : Gr. Schwarze Knorpelkirsche (mittel), Schattenmorelle (spät)  
 Walnuß (Juglans regia)

Auf Privatgrundstücken sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend der Festsetzungen nach Nachbarschaftsrecht NW zu beachten und einzuhalten.

1.5 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 7 bodenständige und standortgerechte Straßenbäume der folgenden Pflanzqualität (Mindestanforderungen) zu pflanzen: 3 x verpflanzt, Hochstamm 18-20 cm Stammumfang

**2. Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten die Bestimmungen von Ziff. 1.1 bis 1.3.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)**

**3. Uferrandstreifen**  
 Die als „Uferrandstreifen“ gekennzeichnete Fläche ist freizuhalten von: Bepflanzungen einschl. Baueingebäuden, Begrenzungsmauern und -zäunen, Lagerflächen, Parkflächen für Kfz, Straßen und Wegen, landwirtschaftlicher Intensivnutzung, Dünger- und Herbizideinsatz.

**4. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**  
 Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 50% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenrasenpflaster (mit mind. 2,5 cm Fugenbreite), Rasengittersteine, wassergesättigte Decken, Schotter, Kies, Sand u.ä.

**5. Höhenlage der baulichen Anlagen**  
 Die Traufhöhe darf maximal 4,20 m betragen.

**6. Garagen**  
 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen nicht zulässig.

**7. Ausnahmen gem. § 31 BauGB**  
 Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstüren und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebäudes dienen, wie z.B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen max. um 1,5 m überschreiten.

**KENNZEICHNUNGEN**

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 1,80 m unter Flur - gemessen wurden Grundwasserstände zwischen 1,63 m und 1,97 m. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen. Es ist zu beachten, dass weder Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, noch zeitweiliges Abpumpen durchgeführt werden oder schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Wegen der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit dem Auftreten von dortgebietsstypischen Immissionen zu rechnen. Gemäß der baufachlichen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 17.01.2001 ist nicht mit einer Überschreitung des für Wohn- und Mischgebiete zulässigen Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden zu rechnen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Auf §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/7684 oder 7491, Fax 02425/7584 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten; die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUGB NRW**

**1. Dachneigung**  
 Für das Plangebiet sind, ausgenommen Garagen, geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen, für Dachgauben, die als Schieppgauben ausgebildet sind, beträgt die Dachneigung jedoch mindestens 15°.

**2. Drempehhöhe**  
 Der Abstand der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette darf maximal 95 cm betragen.

**UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN**

---	VORGESCHLAGENE PARZELLEN- GRENZEN	○	EMPFOHLENE BAUMSTANDORTE INNERHALB DER VERKEHRSFLÄCHE
---	FLURSTÜCKSGRENZE	---	FLURGRENZE
---	GEBÄUDE		

**BESTANDSANGABEN**

---	FLURSTÜCKSGRENZE	---	FLURGRENZE
---	GEBÄUDE		

**RECHTSGRUNDLAGEN**

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
 VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanzV 90) VOM 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauO NRW) VOM 01.03.2000 (GV NW S. 256)  
 § 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.86)  
 VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)  
 WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1995 (GV NW S. 925)  
 IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG JEWEILS GELTENDEN FASSUNG.

**DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.**

**STADT DÜREN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 8/4**  
**5. ÄNDERUNG M 1 : 500**  
**„Haarweg/ Hinter Weidmühlgarten“**

**ÜBERSICHT M 1:2.000**