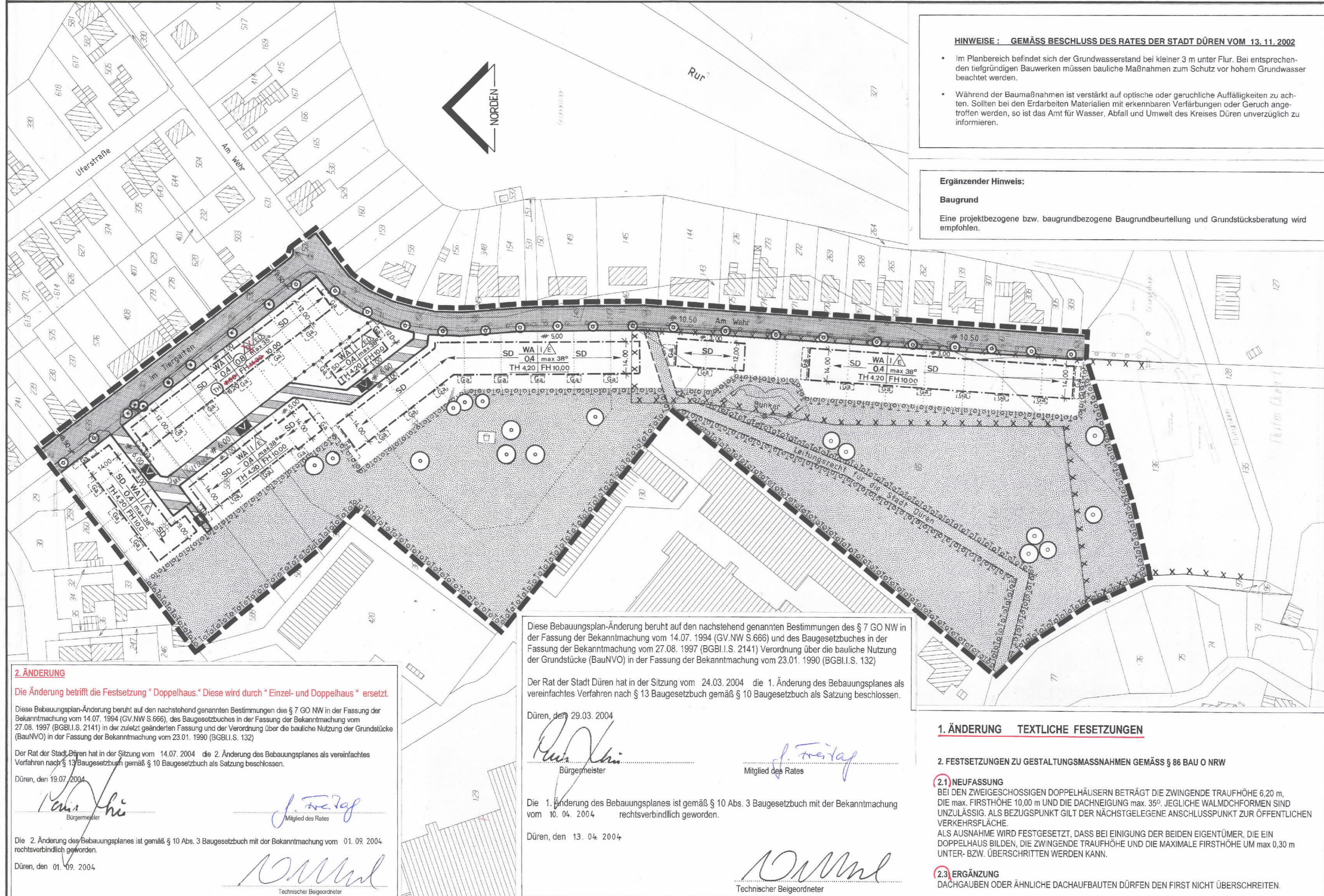


STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/323

IM TIERGARTEN - AM WEHR



HINWEISE: GEMÄSS BESCHLUSS DES RATES DER STADT DÜREN VOM 13.11.2002

- Im Planbereich befindet sich der Grundwasserstand bei kleiner 3 m unter Flur. Bei entsprechenden tiefgründigen Bauwerken müssen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser beachtet werden.
- Während der Baumaßnahmen ist verstärkt auf optische oder geruchliche Auffälligkeiten zu achten. Sollten bei den Erdarbeiten Materialien mit erkennbaren Verfärbungen oder Geruch getroffen werden, so ist das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren unverzüglich zu informieren.

Ergänzender Hinweis:
Baugrund
 Eine projektbezogene bzw. baugrundbezogene Baugrundbeurteilung und Grundstücksberatung wird empfohlen.

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) in der zuletzt geänderten Fassung und der 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 24.03.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Düren, den 29.03.2004
 Bürgermeister: *R. J. ...*
 Mitglied des Rates: *J. ...*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 10.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 13.04.2004
 Technischer Beigeordneter: *W. ...*

2. ÄNDERUNG
 Die Änderung betrifft die Festsetzung "Doppelhaus". Diese wird durch "Einzel- und Doppelhaus" ersetzt.
 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) in der zuletzt geänderten Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

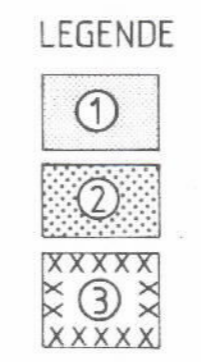
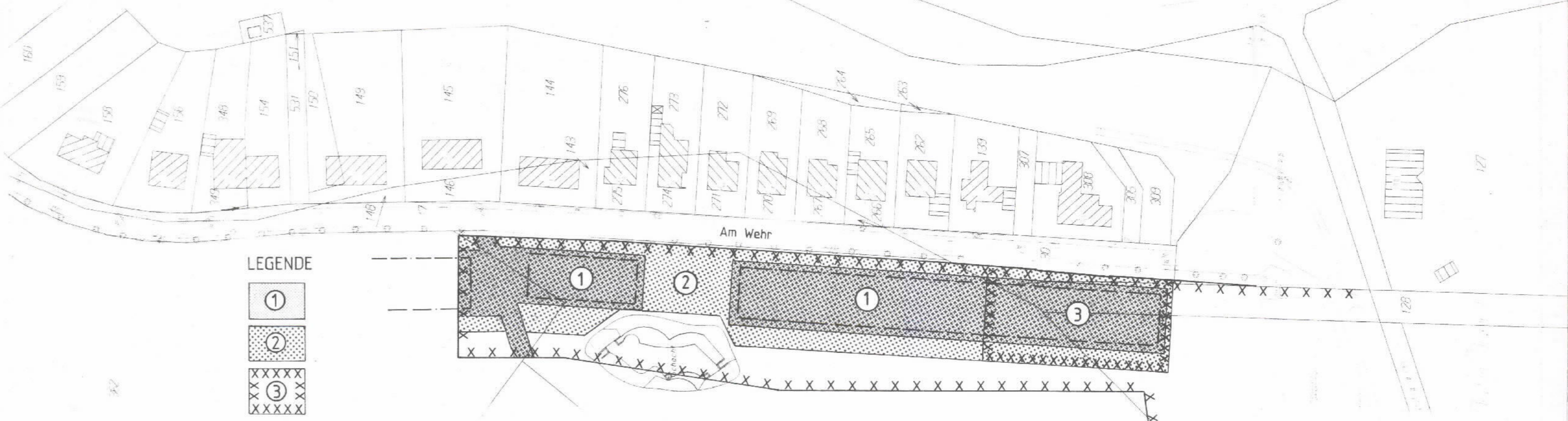
Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 14.07.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Düren, den 19.07.2004
 Bürgermeister: *K. ...*
 Mitglied des Rates: *J. ...*

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 01.09.2004 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 01.09.2004
 Technischer Beigeordneter: *W. ...*

ANLAGE ZUR ALTLASTFLÄCHE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- INHALT:**
- FESTSETZUNGEN ZUM WA-GEBIET
 - FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS § 86 BauO NRW
 - FESTSETZUNGEN ZUR ALTLASTFLÄCHE
 - PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BauGB

- 1. FESTSETZUNGEN ZUM WA-GEBIET**
- GEMÄSS § 1 (8) BauNVO WERDEN ALLE IN § 4 (3) BauNVO AUSNAHMSWEISE ZUGELASSENEN NUTZUNGEN AUSGESCHLOSSEN
 - GEMÄSS § 9 (1) NR 8 BauGB WERDEN PRO GEBÄUDE MAXIMAL 2 WOHNHEINTEINEN FESTGESETZT
 - GARAGEN, STELLPLATZ UND SONSTIGE NEBENANLAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE INNERHALB DER FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR GARAGEN ZULÄSSIG
 - DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON STRASSENFLÄCHEN UND DACHFLÄCHEN IST ZU SAMMELN UND IN DEN REGENWASSERKANAL ENZULEITEN

- 2. FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS § 86 BauO NRW**
- BEI DEN ZWEIFLÜGELIGEN DOPPELHÄUSERN BETRÄGT DIE ZWINGENDE TRAUFGÄHNE 7,50 m, DIE MAX. FIRSHÖHE 11,00 m UND DIE DACHNEIGUNG MAX. 35°. JEGLICHE WALMDACHFORMEN SIND UNZULÄSSIG. ALS BEZUGSPUNKT GILT DER NÄCHSTLEGENDE ANSCHLUSSPUNKT ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE
 - BEI DEN EINGESCHOSSIGEN EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN BETRÄGT DIE MAX. TRAUFGÄHNE 4,20 m, DIE FIRSHÖHE 10,00 m UND DIE DACHNEIGUNG MAX. 38°. JEGLICHE WALMDACHFORMEN SIND UNZULÄSSIG. ALS BEZUGSPUNKT GILT DER NÄCHSTLEGENDE ANSCHLUSSPUNKT ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE
 - DACHGAUBEN ODER ÄHNLICHE DACHAUFBAUTEN SIND NUR ALS STEHENDE GAUBEN UND FIRSGIEBELGAUBEN IN EINER MAX. LÄNGE VON 2,3 DER ZUGEHÖRIGEN FIRSTLÄNGE ZULÄSSIG. GAUBEN MIT WALMDACHFORMEN SOWIE DACHSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG
 - ALS MATERIALIEN ZUR DACHDECKUNG SIND NUR ORTSYSTISCHE MATERIALIEN WIE ANTHRAXITFARBENE BIS SCHWARZE DACHDECKUNGEN ZULÄSSIG. ZUSÄTZLICH SIND FOTOVOLTAIK- UND SOLARELEMENTE ZULÄSSIG

- 3. FESTSETZUNGEN ZUR ALTLASTFLÄCHE**
- X X X X FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND GEM § 9 (5) NR 3 BauGB FÜR EIN ABGESTIMMTES VORGEHEN WIRD EIN GENEHMIGTER SANIERUNGSPLAN FÜR DIE GEKENNZEICHNETE FLÄCHE NACH § 13 BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ VORZULEGEN. DIESER IST VORAUSSETZUNG FÜR DIE RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANES
- Die ENRICHTUNG VON BRAUCHWASSERLEITUNGEN UND PRIVATE ENTLAUFEN VON GRUNDWASSER IST AUF DEN GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKEN NICHT GESTATTET. EINE ERLAUBNIS KANN NACH MASSGABE DES SANIERUNGSPLANES ZUGELASSEN WERDEN
- Die MIT ZIFFER 1 GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND IN DER BAUPHASE GÜTACHTLICH ZU BEGLEITEN BEI AUSBAU VON MATERIAL UND SEPARIERUNG VON SCHLACKEN. (ZEICHNERISCH: BAUGRENZE SOWIE KANALTRASSE MIT 2,00 m SICHERHEITSBEREICH)
- Die MIT ZIFFER 2 GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ERHALTEN 0,50 m MÄCHTIGEN OBERBODENAUSTAUSCH ODER AUFTRAG JEWEILS MIT UNTERLEGENDER GRABUNGSPERRE. (ZEICHNERISCH: PRIVATE GARTENBEREICHE AUSSERHALB VON 1)
- Die MIT ZIFFER 3 GEKENNZEICHNETEN 3 BAUPARZELLEN WERDEN ERST NACH ABSTÄMMUNG MIT DEN AUFSICHTSBEHÖRDEN (S. SANIERUNGSBEREICH UND GRUNDWASSER-MONITORING BAUGENEHMIGUNGSFAHIG (ZEICHNERISCH: 3 SÜDLICHE PARZELLEN 'AM WEHR')

4. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BauGB

ALS ÜBERNAHME AUS DEM LANDSCHAFTSPFLEGERSCHEN FACHTBEITRAG WERDEN INNERHALB DES PLANGEBIETES FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN

- DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND MIT AUSNAHME DER ERFORDERLICHEN ZUFUHRT ALS GRÜNLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU BEGRÜEN
- GARAGENZUFUHRTEN UND STELLPLATZE SIND IN EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIAL ANZULEGEN
- ENTLANG DER BEBAUUNGSPLANGRENZE ZUM GEBWEGEBLÄNDE HIN WIRD EIN 5-10 m BREITER GELÄNDESTREIFEN ALS GELÄNDE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FESTGESETZT

DIESE FLÄCHE IST ALS GEHÖLZPFLANZUNG FOLGENDER PFLANZQUALITÄT HERZUSTELLEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN:

STRÄUCHER: 2 X VERSETZT GRÖSSE 80-100 cm
 BÄUME: Hm. STAMMUMFANG 12-14 cm

FÜR DIE PFLANZUNG SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

Carpinus betulus	Hainbuche	Hei
Cornus sanguinea	Blaubeer-Heidekraut	Str
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Str
Crataegus monogyna	Eingefügter Weißdorn	Str
Eucryphia europaea	Eingefügtes Pfleifenhäutchen	Hei
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Hei
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Str
Prunus spinosa	Schlehe	Str
Quercus robur	Silber-Rose	Hei
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Str
Rosa canina	Gewöhnliche Hundrose	Str
Rosa rugosa	Weiß-Rose	Str
Salix caprea	Saalweide	Str
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str

- IN DER STRASSE 'AM WEHR' SIND ULMUS GLABRA HOCHSTAMM 3 X VERSETZT, MINDESTSTAMMUMFANG 18-20 cm ZU PFLANZEN
- IN DER STRASSE 'IM TIERGARTEN' WERDEN DIE VORHANDENEN EICHEN BEI BEDARF DURCH QUERCUS RUBRA SOLITAR 4 X VERSETZT, STAMMUMFANG 25-30 cm ERGANZT bzw. ERSETZT
- IN DER PROJEKTierten WOHNSSTRASSE SIND FRAXINUS ORNUS HOCHSTAMM 3 X VERSETZT, STAMMUMFANG 18-20 cm ZU PFLANZEN
- INNERHALB DER GRÜNANLAGE SIND WEGEGLEITEND 8 FESTSETZUNGEN IM LANDSCHAFTSPFLEGERSCHEN FACHTBEITRAG QUERCUS CERRIS HOCHSTAMM 4 X VERSETZT, STAMMUMFANG 18-20 cm UND AUF DEM BAUPLATZ TILIA CORDATA HOCHSTAMM 4 X VERSETZT, STAMMUMFANG 20-25 cm ZU PFLANZEN
- SÄMTLICHE PFLANZENMANGEN SIND DER BILANZIERUNG DES LANDSCHAFTSPFLEGERSCHEN FACHTBEITRAGS ZU ENTNEHMEN
- DIE VORGESEHENEN AUSLEICHMASSNAHMEN SIND UNMITTELBAR NACH ABSCHLUSS DER JEWEILIGEN BAUMAßNAHME AUF DEN GRUNDSTÜCKEN AUSZUFÜHREN, SPÄTESTENS JEDOCHE IN DER NACHFOLGENDEN PFLANZPERIODE

HINWEISE

- AUF DIE ANZEIGEPFLICHT GEMÄSS § 15 DENKMALSCHUTZGESETZ NW SOWIE DER REGELUNGEN HIN SICHTLICH DES VERHALTENS BEI DER ENTDÉCKUNG VON BODENDECKUNGEN GEMÄSS § 16 DENKMALSCHUTZGESETZ NW WIRD VERWIESEN, VOR BEGINN DER ERDBAUARBEITEN FÜR DIE ERSCHESSUNG DES BAUGEBIETES UND FÜR SCHAFTUNGSARBEITEN, DIE FÜR DIE ERRICHTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN NOTWENDIG WERDEN, SOLLTEN DIESE ERDBAUARBEITEN MINDESTENS VIER WOCHEN VOR DURCHFÜHRUNG DEM ZUSTÄNDIGEN DENKMALPFLEGER ANGEZEIGT WERDEN
- IM PLANBEREICH BEFINDET SICH DER GRUNDWASSERSTAND BEI ca 3-5 m UNTER FLUR. BEI ENTSPRECHEND TIEFGRÜNDIGEN BAUWERKEN MÜSSEN BAULICHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR HOHEM GRUNDWASSER BEACHTET WERDEN
- GRUNDWASSERABLEITUNGEN BZW. GRUNDWASSERABLEITUNGEN AUCH ZEITNEHLIG BEZÜGLICH DER ERLAUBNIS DURCH DIE UNTERE WASSERBEHÖRDE SO DASS KEINE SCHÄDLICHEN VERÄNDERUNGEN DER GRUNDWASSERBESCHAFFENHEIT ENTSTEHEN

<p>Zeichen der Kartenunterlage</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Öffentliche Gebäude Geschloßzahl Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> WS Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgem. Wohngebiete WB Bes. Wohngebiete MD Dorfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sondergebiete 	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze</p> <p>zwingend</p> <p>0,4 Grundflächenzahl GRZ</p> <p>Geschloßflächenzahl GFZ</p> <p>3,0 Baumassenzahl BMZ</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise - g Geschl. Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Baulinie 	<p>Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf öffentl. Verwaltungen Schule Kirchen soziale Gebäude Krankenhäuser kult. Gebäude sportl. Gebäude Post Schutzbauwerk Feuerwehr 	<p>Verkehrsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen Fußgängerbereich 	<p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Baugrundstücke für Versorgungsanl. Elektrizität Gas Fernwärme Wasser Abwasser Abfall Ablagerung 	<p>Gestaltungsfestsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> SCHNITTPUNKT = TRAUFGÄHNE HAUPTFIRSTRICHTUNG SD SATTELDACH 	<p>BEB-PLAN NR. 3/323</p> <p>IM TIERGARTEN-AM WEHR</p> <p>MASSTAB 1:1000</p>
<p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.</p> <p>MK-Nr. 36 / 2001</p> <p>Düren, den 17.01.2002</p> <p><i>J. ...</i> Stadt, Vermessungsreferat</p>	<p>Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).</p> <p>Düren, den 20.04.2009</p> <p><i>R. ...</i> Amt für Stadtentwicklung -Planung-</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 / 323 ist gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2002 beschlossen worden.</p> <p>Düren, den 23.06.2000</p> <p><i>R. ...</i> Bürgermeister</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB erfolgte in der Zeit vom 29.08.2009 bis 09.09.2009</p> <p>Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom 09.06.2002 bis 09.09.2002 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Düren, den 09.07.2002</p> <p><i>R. ...</i> Amt für Stadtentwicklung -Planung-</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Bau GB vom Rat der Stadt Düren am 13.11.2002 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Düren, den 13.11.2002</p> <p><i>R. ...</i> Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Düren, den 18.11.2002</p> <p><i>R. ...</i> Amt für Stadtentwicklung -Planung-</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 Bau GB ortsbüchlich bekannt gemacht und tritt somit in Kraft.</p> <p>Düren, den 04.12.2002</p> <p><i>W. ...</i> Technischer Beigeordneter</p>		