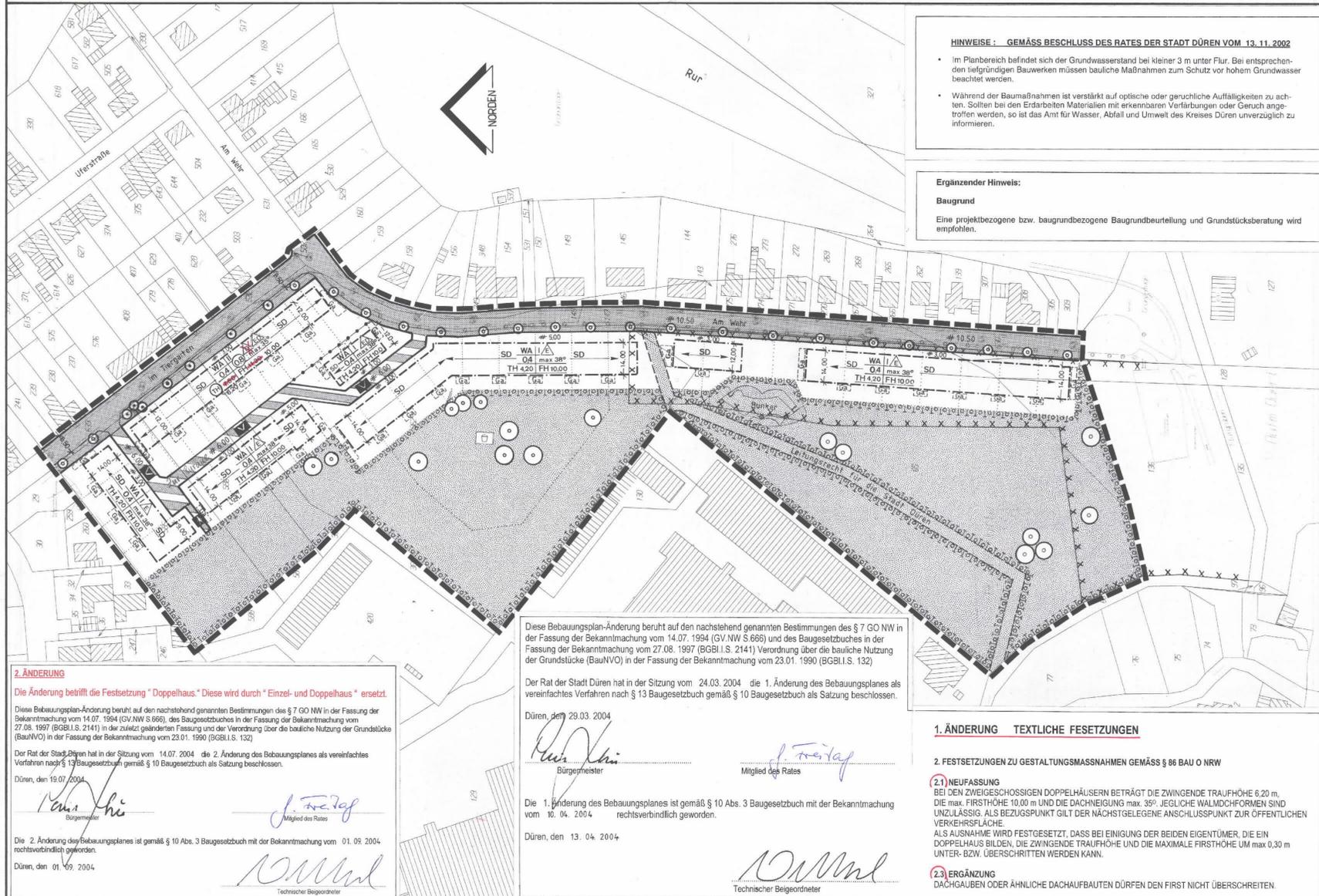




# STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/323

## 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 tieferliegenden 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

*Ralf Jahn*  
Bürgermeister

*J. Freytag*  
Mitglied des Rates

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

*U. Müller*  
Technischer Beigeordneter

**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

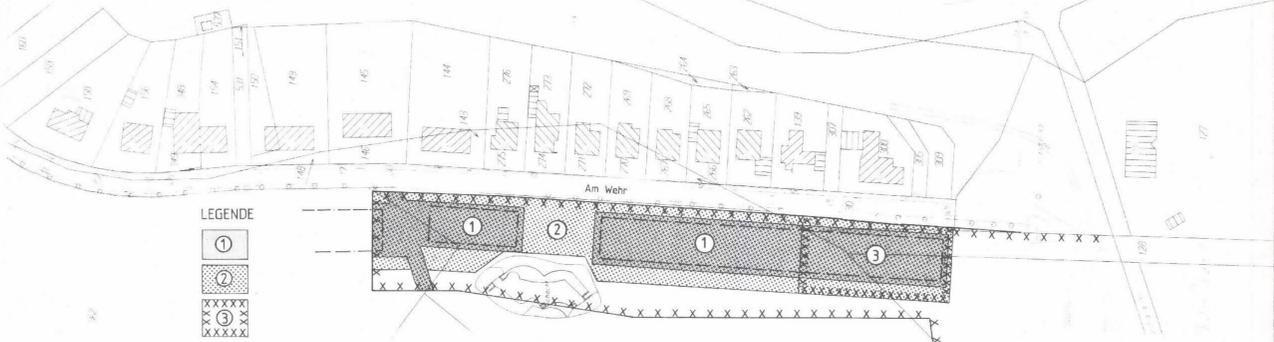
*Ralf Jahn*  
Bürgermeister

*J. Freytag*  
Mitglied des Rates

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

*U. Müller*  
Technischer Beigeordneter

### ANLAGE ZUR ALTLASTFLÄCHE



### LEGENDE

- ①
- ②
- ③
- XXXXXX

### 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 DOPPELHAUSEN BETRÄGT DIE ZWINGENDE TRAUFGHÖHE 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 DOPPELHAUSEN BETRÄGT DIE MAX. TRAUFGHÖHE 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 FIRSTGIEBELGAUBEN 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 ORNSTYPSICHE MATERIALIEN WIE ANTRITTSFÄHIGE BIS SCHWARZE DACHDECKUNGEN ZULÄSSIG. ZUSÄTZLICH SIND FOTOVOLTAIK- UND SOLARELEMENTE ZULÄSSIG

#### 3. FESTSETZUNGEN ZUR ALTLASTFLÄCHE

- XXXXXX 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 VORLEGT. DIESE IST VORAUSSETZUNG FÜR DIE RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANES
- Die ENRICHTUNG VON BRAUCHWASSERLEITUNGEN UND PRIVATE ENTLAUF VON GRUNDWASSER IST AUF DEN GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKEN NICHT GESTATET. 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 GEBIETSGEBIETE HIN WIRD EIN 5-10 m BREITER GELÄNDESTREIFEN ALS GELÄCHE 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: 1 X VERSETZT GRÖSSE 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 Pfaffenhütchen	Hei
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Hei
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Str
Prunus spinosa	Schlehe	Str
Quercus robur	Stieleiche	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 PFLANZENMISCHUNGEN SIND DER BILANZIERUNG DES LANDSCHAFTSPFLEGERSCHEN FACHTBEITRAGS ZU ENTNEHMEN
- Die VORGESEHENEN AUSLEICHMASSNAHMEN SIND UNMITTLBAR 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 ENDECKUNG 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 TIEFERGRUNDIGEN BAUWERKEN MÜSSEN BAULICHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR HOHEM GRUNDWASSER BEACHTET WERDEN
- GRUNDWASSERABLEITUNGEN BZW. GRUNDWASSERABLEITUNGEN AUCH ZEITWEILIG BEDÜRFTEN DER ERLAUBNIS DURCH DIE UNTERE WASSERBEHÖRDE SO DASS KEINE SCHÄDLICHEN VERÄNDERUNGEN DER GRUNDWASSERBESCHAFFENHEIT ENTSTEHEN

Zeichen der Kartenunterlage	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf	Verkehrsrflächen	Flächen für Versorgungsanlagen	Gestaltungsfestsetzungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Öffentliche Gebäude</li> <li>Geschloßzahl</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinsiedlungsgebiete</li> <li>WR Reine Wohngebiete</li> <li>WA Allgem. Wohngebiete</li> <li>WB Bes. Wohngebiete</li> <li>MD Dorfgebiete</li> <li>MI Mischgebiete</li> <li>MK Kerngebiete</li> <li>GE Gewerbegebiete</li> <li>GI Industriegebiete</li> <li>SO Sondergebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>III Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze</li> <li>zwingend</li> <li>0,4 Grundflächenzahl GRZ</li> <li>Geschloßflächenzahl GFZ</li> <li>3,0 Baumassenzahl BMZ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offene Bauweise - g Geschl. Bauweise</li> <li>nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>nur Doppelhäuser zulässig</li> <li>nur Hausgruppen zulässig</li> <li>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> <li>Baugrenze</li> <li>Baulinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für den Gemeinbedarf</li> <li>öffentl. Verwaltungen</li> <li>Schule</li> <li>Kirchen</li> <li>soziale Gebäude</li> <li>Krankenhäuser</li> <li>kult. Gebäude</li> <li>sportl. Gebäude</li> <li>Post</li> <li>Schutzbauwerk</li> <li>Feuerwehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung</li> <li>öffentliche Parkflächen</li> <li>Fußgängerbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugrundstücke für Versorgungsanl.</li> <li>Elektrizität</li> <li>Gas</li> <li>Fernwärme</li> <li>Wasser</li> <li>Abwasser</li> <li>Abfall</li> <li>Ablagerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SCHNITTPUNKT = TRAUFGHÖHE</li> <li>HAUPTFIRSTRICHTUNG</li> <li>SD SATTELDACH</li> </ul>
<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>Ralf Jahn</i> Städt. 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).</p> <p>Düren, den 20.04.2002</p> <p><i>Ralf Jahn</i> Bürgermeister</p> <p><i>U. Müller</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 23.06.2002</p> <p><i>Ralf Jahn</i> Bürgermeister</p> <p><i>U. Müller</i> Stadtverordneter</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB erfolgte in der Zeit vom 29.08.2002 bis 09.09.2002</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>Ralf Jahn</i> Bürgermeister</p> <p><i>U. Müller</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 18.11.2002</p> <p><i>Ralf Jahn</i> Bürgermeister</p> <p><i>U. Müller</i> Mitglied des Rates</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Düren, den 18.11.2002</p> <p><i>Ralf Jahn</i> Bürgermeister</p> <p><i>U. Müller</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>Ralf Jahn</i> Bürgermeister</p> <p><i>U. Müller</i> Technischer Beigeordneter</p>	