



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeines Wohngebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschoßflächenzahl

II maximale Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als überlagernde Festsetzung

zu erhaltender Baum

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SD geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben

St + Ga Flächen für Stellplätze bzw. Garagen

Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen

Hauptfirstrichtung

**HINWEISE:**

- Das Baugebiet befindet sich im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage "Dr. Overhues - Allee". Der Grundwasserschutz ist hier von großer Bedeutung. Als Grundlage dient das Wasserhaushaltsgesetz.
- Der Grundwasserstand liegt bei < 5,0 m unter Flur und ist bei tiefgründenden Bauwerken zu berücksichtigen.

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

Alsdorf, den 19. Juli 2005



Öffentl. best. Verm.- Ing.

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 Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S 2414) 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 14.12.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Düren, den 20. 12. 2005

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 11. 02. 2006 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 13. 02. 2006

Technischer Beigeordneter



**STADT DÜREN**

Fläche in Lendersdorf – Krauthausen; südlich der Renkerstraße, begrenzt durch den Gerichtsweg und der Straße „Zu den Gärten“

Deutsche Grundkarte

Maßstab 1 : 5000

**INHALT:**

- FESTSETZUNGEN ZUM WA - GEBIET
- FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSMAßNAHMEN GEM. § 86 BAUNOW
- PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEM. § 9(1)20 + 25 BAUGB

**1. FESTSETZUNGEN ZUM WA - GEBIET**

- Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind nur folgende allgemein zulässige Nutzungen zulässig:
  - 1.1.1 Wohngebäude
  - 1.1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO werden alle in § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs.1 Satz 6 BauGB werden pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.
- Ausnahmsweise sind Garagen und Stellplätze auch in einem Bereich von bis zu 5 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- Das Niederschlagswasser von Straßenflächen, Dachflächen und befahrenen Hofflächen ist zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten.

**2. FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNGSMAßNAHMEN GEM. § 86 BAUNOW**

- Geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 25° – 40° sind zwingend vorgeschrieben, ausgenommen für Nebengebäude und Garagen. Grundsätzlich sind Dachflächen als Satteldächer auszuführen. Ausnahmen sind mit dem Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung der Stadt Düren abzustimmen.
- Als Materialien zur Dacheindeckung sind nur ortstypische Materialien wie anthrazitfarbene bis schwarze Dacheindeckungen sowie Fotovoltaik- und Solarelemente zulässig.
- Bei geneigten Dächern beträgt die maximale Traufhöhe 6,20 m und die maximal Firsthöhe 10,20 m. Als Bezugspunkt gilt der nächstgelegene Anschlusspunkt zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- Einfriedungen sind in Material und Erscheinung der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen. Entlang von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, sowie innerhalb dieser Flächen, sind nur transparente Einfriedungen zulässig.
- Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten sind in einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Firslänge zulässig. Gauben mit Walmdach - Dachformen sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Grundsätzlich sind Fenster in Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen sind mit dem Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung abzustimmen.

**3. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE GEM. § 9(1)20 UND 25 BAUGB**

- Als Übernahme aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden innerhalb des Plangebietes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen getroffen.
- Auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung sind 40 % als überbaubar ausgewiesen. Weitere 20 % können als teilversiegelte Fläche (wasser- und luftdurchlässige Bauweise z.B. Schotter, Rasengittersteine, Rasenwaben) für Stellplätze, Zufahrten o. ä. angelegt werden. Somit sind 40 % der Grundstücksflächen als Garten herzustellen.
  - Auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung sind die nicht überbaubaren Flächen als Hausgärten anzulegen. Teile der Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind Gehölze der unter 3.6 aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- Ein Teil der privaten Grünfläche ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind Gehölze der unter 3.6 aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Die festgesetzten Hecken und Sträucher sind in der Mindestqualität „Strauch, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm“ zu pflanzen. Pro 10 qm festgesetzte Pflanzfläche sind 5 Sträucher zu pflanzen.
- Die Festsetzungen / Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu beachten und einzuhalten.
- Pflanzliste zu den Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

**Sträucher:**

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**Hecken:**

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

- Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3/326 „Sittergraben“.
- Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Lendersdorf, Flur 59, Flurstück 58) der Stadt Düren.
- Mit den im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen muß in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 / 326 M 1 : 500**  
**4. ÄNDERUNG**

14. März 2006