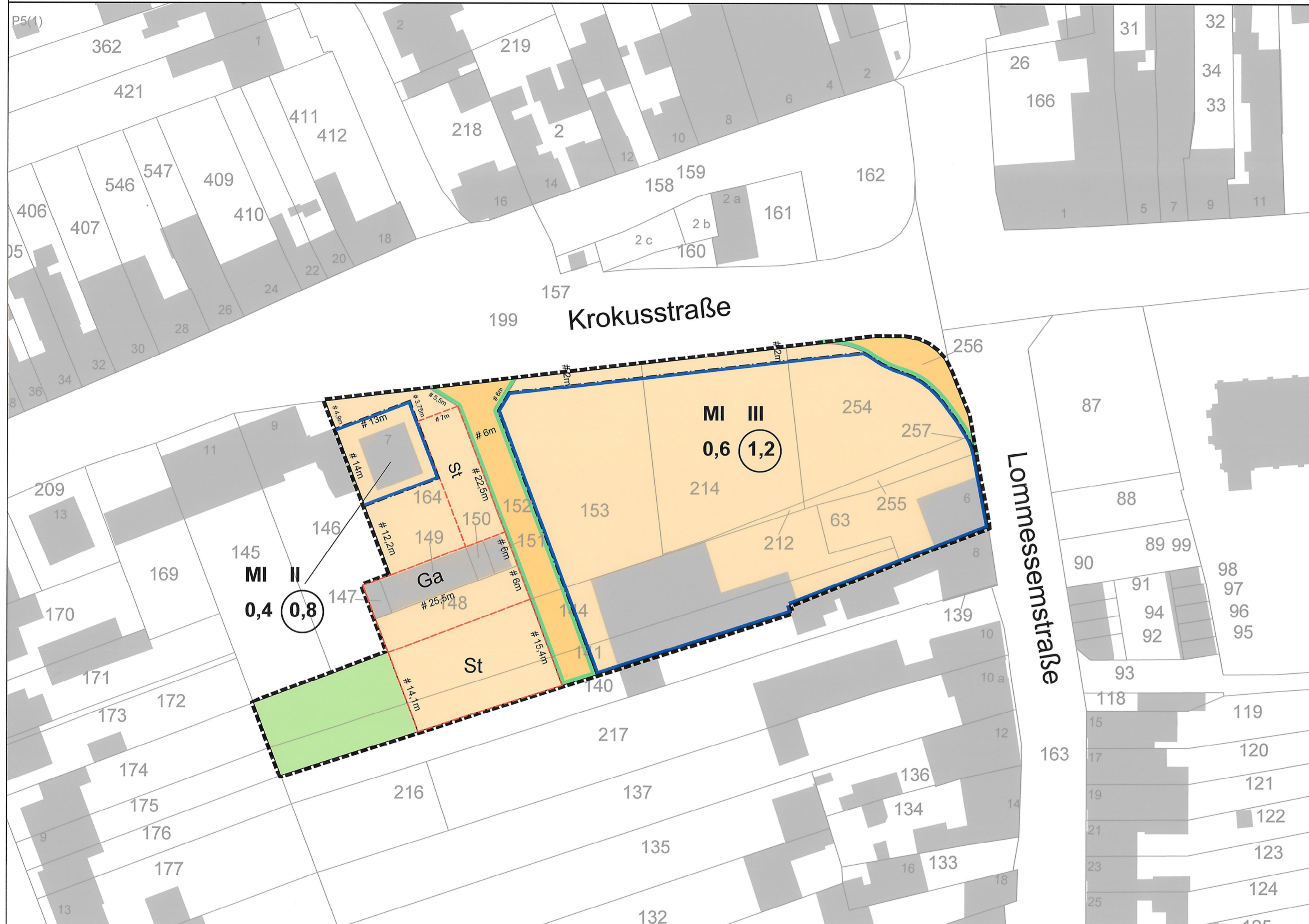




Bebauungsplan Nr. 9/6 "Ortskernsanierung Mariaweiler"

7. Änderung



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (2) BauNVO Nrn.: 6., 7. und 8. genannten Nutzungen nicht zulässig sind. Desweiteren wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB; § 16 (3) BauNVO)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

3.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den Flächen für Stellplätze (St) und in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

Hinweise

Wasserwirtschaft

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Bodenschutz / Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Baugrunduntersuchung durch die Dr. Tillmanns & Partner GmbH (2016) wurden im Plangebiet anthropogene Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt (0,2 m - 1,4 m), welche neben Bauschutt auch teilweise Schlacke enthalten. Die Auffüllungsböden stellen keinen geeigneten Baugrund dar. Nach der vorliegenden Untersuchung ist das Material aus den anthropogenen Auffüllungen als Z2-Material einzustufen und kann demnach im Sinne der LAGA als Z2-Material unter dem Abfallschlüssel 170504 verwertet werden. Für die gewachsenen Böden wurden in den Bodenuntersuchungen keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt. Die Ergebnisse der baugrundtechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des LandesNRW mit DIN 4149:2005-04 Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Gemarkung Mariaweiler I Hoven der Stadt Düren ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Geschützter Baumbestand

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Eingriff in den Baumbestand soweit wie möglich zu vermeiden. Sofern Baumfällungen erforderlich sind, ist die Dürener Baumschutzsatzung zu beachten.

Natur und Landschaft

Eine Entfernung von Gehözen bzw. der Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Tieren außerhalb der Schutzzeiten durchzuführen (1. März bis 30. September). Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln oder Sommer-/ Zwischenquartiere von Fledermäusen im Planungsbereich befinden. Dies bedarf der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Darüber hinaus wird gemäß Artenschutzgutachten die Ein- bzw. Anbringung von 10 Fledermausspaltenkästen im Bereich der neu zu schaffenden Bebauung empfohlen.

Verfahrensvermerke

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

Düren, den 14.3.2019

[Signature]
Städtischer Vermessungsdirektor

Satzungsbeschluss und Ausfertigung

Der Rat der Stadt Düren hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 20.02.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Düren, den 25.02.2019

[Signature] Bürgermeister
[Signature] Mitglied des Rates

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/6 in Düren-Mariaweiler ist gemäß § 13a in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30.03.2017 beschlossen worden.

Düren, den 03.04.2017

[Signature]
Vorsitzender des Ausschusses

Rechtskraft

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2019 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 20.03.2019

[Signature]
Technischer Beigeordneter

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 einschließlich stattgefunden. Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2016 bis 14.01.2019 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 14.01.2019

[Signature]
Amt für Stadtentwicklung

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411 ff) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.1.2018 (GV.NRW.S.90), jeweils in der geltenden Fassung.

Legende

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei Vollgeschosse

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

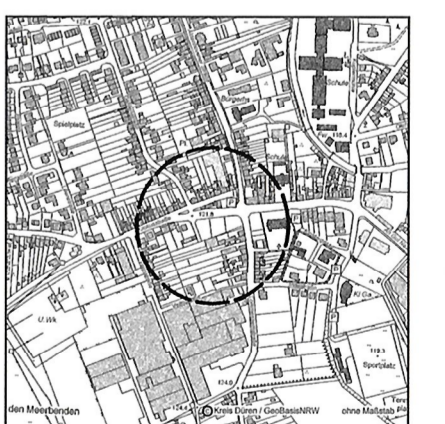
Ga Garagen

Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)



M 1:500

Stadt Düren
Bebauungsplan Nr. 9/6
7. Änderung



Stand
Satzungsbeschluss
Düren, den 04.01.2019

Stadt Düren
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Planung