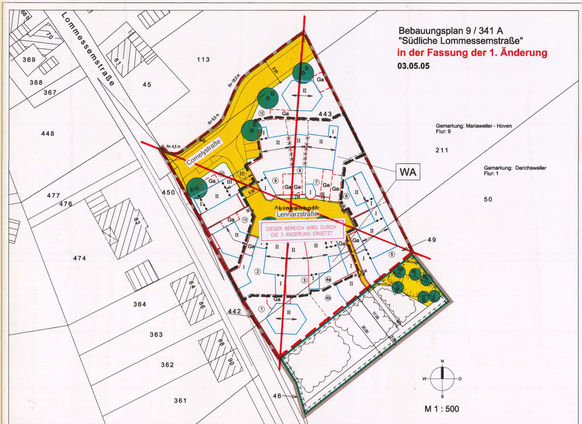
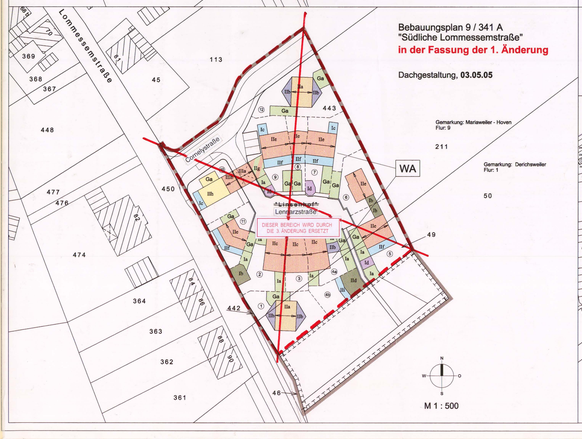
STADT DÜREN Bebauungsplan Nr. 9/341 A mit integrierter Grünordnung "Südliche Lommessemstraße"



Bebauungsplan 9 / 341 A
"Südliche Lommessemstraße"
in der Fassung der 1. Änderung
03.05.05



Bebauungsplan 9 / 341 A
"Südliche Lommessemstraße"
in der Fassung der 1. Änderung

Dachgestaltung, **03.05.05**

2. ÄNDERUNG

Diese Bebauungsplan-Änderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (GV. NRW S. 666) und Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I. S. 2414) Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132) jeweils in der zur Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung geltenden Fassung

Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung am 07. 05. 2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Düren, den 13. 05. 2008

Bürgermeister — Mitglied des Rates

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 11. 06. 2008 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 12. 06. 2008

Technischer Beigeordneter

LEGENDE

GRENZE GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

BAULINIE AUFGEHOBEN

DIE ÄNDERUNGEN UNTER PUNKT 5.1.2 SIND ROT MARKIERT

Auszug aus dem Rahmenplan des Projektes "Mariaweiler-Süd" der Stadt Düren
Urheberrechtliche Entwicklung und Entwurf des Rahmenplanes "Mariaweiler-Süd"
Erwin Lynen, Architekt, Breitmoos 3, 83533 Edling

Eintrag Bebauungsplan 9/341A, "Südliche Lommessemstraße",
in Abschnitt 1 des Rahmenplanes "Mariaweiler-Süd"
und Ergänzung des Rahmenplanes in Abschnitt 1
Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach

M 1 : 2000

Bebauungsplan Nr. 9/341 A mit integrierter Grünordnung

"Südliche Lommessemstraße"

in der Fassung der 1. Änderung

Stadt Düren

M 1 : 500

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:
- Baugesetzbuch (BauGB) 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW.S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV.NW. S. 439)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

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

Düren, den _____ Öffl. Vermessungsingenieur

Urheberrechtliche Entwicklung der Grundkonzeption und des Bebauungsplaninhaltes (Linsenhof): Erwin Lynen, Architekt, Breitmoos 3, 83533 Edling

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1.2 **** Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Anzahl von Vollgeschossen) gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2.2 Von den zulässigen Vorhaben nach § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gemäß Abs. 3 ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

3.1 Zulässig sind Gebäude mit maximal

3.1.1 I einem Vollgeschoss mit zugeordneter Wand- und Firsthöhenbegrenzung

3.1.2 II zwei Vollgeschossen mit zugeordneter Wand- und Firsthöhenbegrenzung

3.1.3 III drei Vollgeschossen mit zugeordneter Wand- und Firsthöhenbegrenzung

3.1.4 Sollten bei Einhaltung der zulässigen Wand- und Firsthöhen in den Dachräumen zusätzliche Vollgeschosse entstehen, ist dies zulässig.

3.2 GRZ 0,40 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,40, planzeichnerische Festgesetzt unter Punkt 5.1.2

3.3 Die über die max. zulässige Grundfläche hinaus versiegelten Flächen (gem. §19 Abs. 4 BauNVO) u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen) dürfen max. 50 % der zulässigen Grundfläche betragen. Hierbei werden wasserdurchlässig befestigte Flächen nur zur Hälfte angerechnet, soweit deren Abflussbeiwert max. 0,6 beträgt.

3.4 Mit Grundstücken überdeckte Grundflächen fließen nur zu 50 % in die GRZ-Berechnung ein, soweit deren Abflussbeiwert max. 0,3 beträgt. Verglaste Anteile sind dabei in Abzug zu bringen.

3.5 WIG Wintergartenzone entfällt

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.

4.3 Baulinie

4.4 Zum öffentlichen Raum hin ist die Baulinie so zu verstehen, dass diese entweder durch die Bebauung mit zulässigen Gebäudeteilen oder durch Einfriedungsmauern von mind. 2,00 m bis max. 3,25 m Höhe zu erfüllen ist.
Die Öffnungen in den baulichen Anlagen an der Baulinie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Soweit der Schallschutz gewährleistet ist, sind darüber hinaus Durchbrüche in geringem Umfang zulässig (siehe auch Pkt. 10.2).
Entlang der Lommessemstraße wird die Höhe der zulässigen Gebäudeteile oder der Einfriedungsmauern entsprechend dem Immissionsschutzgutachten auf mind 3,00 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einfriedungsmauer ist zur Lommessemstraße absorbierend, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ ≥ 25 dB, auszuführen.

4.5 Zwischen den Plangrundstücken ist die Baulinie zu erfüllen entweder durch die Bebauung mit zulässigen Gebäudeteilen oder durch Einfriedungen mit 2,00 m Höhe (siehe auch Pkt. 10.3).

4.6 Eine Überschreitung der Baulinie ist nur zulässig, soweit dies durch Baumaßnahmen wegen mittels zusätzlicher Baugrenzen vorgegeben ist. Außerhalb er Baulinien sind zum öffentlichen Raum hin keinerlei Bauteile, Einfriedungen oder Gebäude zulässig.

4.7 Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind nach §§ 6 und 7 BauO NRW einzuhalten. Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten als eingehalten, wenn die Baugrenzen, die Baulinien und die zulässigen Wand- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
Die Vorgaben des Brandschutzes bleiben davon unberührt.

4.8 Grenzgaragen sind mit anschließenden Einfriedungsmauern einheitlich zu gestalten und dürfen abweichend von §6 II und 7 BauO NRW eine max. zulässige Wandhöhe von 3,25 m haben.

4.9 Bei parallel verlaufenden Signaturen verkleinern sich nicht die Flächen durch die innerliegenden Linien.

5. Gestaltung der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

5.1 Abmessungen:

5.1.1 Die Wandhöhen werden gemessen vom festgesetzten Gelände am Geländeanschnitt der Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die relevanten Geländehöhen betragen für:

Plangrundstücksnummer Nr. 1	125,40 m ü. NN
Plangrundstücksnummer Nr. 2, 3, 4a, 4b	125,15 m ü. NN
Plangrundstücksnummer Nr. 5, 6	124,85 m ü. NN
Plangrundstücksnummer Nr. 7, 8, 9 Garagen	124,85 m ü. NN
Plangrundstücksnummer Nr. 7, 8, 9 Hauptbaukörper	125,00 m ü. NN
Plangrundstücksnummer Nr. 10, 11	125,15 m ü. NN
Plangrundstücksnummer Nr. 12	125,00 m ü. NN

5.1.2 Die Wand- und Firsthöhen sowie die max. Anzahl der Vollgeschosse, die Dachform und -neigung werden plangrundstücksweise festgesetzt; die Firsthöhenfestsetzung gilt nur für Gebäude.

P.G. Nr.	max. GRZ	Vollgeschosse	Wandhöhe in m	max. Firsthöhe in m	Dachform	Dach neigung
1	0,4	II a	max. 7,50	10,75	SD/PD	30° - 38°
		II b	max. 6,00	8,00	PD	30° - 38°
2	0,5	I a	zwingend 3,25	4,75	SD	0°
		I b	max. 3,25	4,00	FD/PD	0° - 15°
		II c	zwingend 7,25		SD	38°
3	0,5	II c	max. zwingend 7,25		SD	38°
4a	0,5	I a	zwingend 3,25		FD	0°
		I b	zwingend 3,25	4,00	FD/PD	0° - 15°
		II b	max. 7,75	9,25	PD	30° - 38°
		II c	max. zwingend 7,25		SD	38°
4b	0,5	II d	max. 4,50	6,25	FD/PD	0° - 15°
		II i	max. 4,50	6,25	PD	20° - 25°
5	0,4	I a	max. 3,25		FD	0°
		I b	max. 3,25	4,00	FD/PD	0° - 15°
		I d	max. 3,25	4,75	SD	hef
7	0,4	I c	max. 3,25	4,75	PD	20° - 25°
		I d	max. 3,25	4,75	SD	hef
6	0,4	II a	zwingend 7,25		SD	38°
		II f	max. zwingend 6,00		PD	23°
~~8~~	~~0,5~~	~~II a~~	~~zwingend 7,25~~		SD	38°
		~~II f~~	~~zwingend 6,00~~		PD	~~23°~~
9	0,5	I a	max. 3,25		FD	0°
		I c	max. 3,25	4,75	PD	20° - 25°
		I d	max. 3,25	4,75	SD	hef
		II a	max. zwingend 7,25		SD	38°
		II f	max. zwingend 6,00		PD	23°
10	0,4	I c	max. 3,25	4,75	PD	20° - 25°
		II a	max. 5,50	9,25	PD	20° - 25°
		III a LG	max. 8,75	12,00	SD	38° - 45°
		III b	max. 8,75	12,00	SD	38° - 45°
11	0,4	II a	max. 7,25	10,50	SD	38° - 45°
		II f	max. 6,00	7,00	PD	20° - 25°
12	0,4	II a	max. 7,50	10,75	SD/PD	30° - 38°
		II b	max. 6,00	8,00	PD	30° - 38°

P.G.Nr. Plangrundstücksnummer
LG Erdgeschoss als Luftgeschoss, bei III a Durchfahrtshöhe mind. 4,50 m, wenn Überbaut
SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach
SOD Sonderdachform
Anmerkung: Bei zwingend festgesetzter Wandhöhe und Dachneigung erübrigt sich die Festsetzung der Firsthöhe.

• Die aneinandergrenzenden Wandhöhen sind identisch auszuführen

5.2 Fassade
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Grelle, ungedeckte Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

5.3 Dachgestaltung

5.3.1 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
In Bereichen ohne dargestellte Firstrichtung ist diese freigestellt; die Gestaltung geht aus dem Dachgestaltungsplan und Festsetzung 5.1.2 hervor.

5.4 Deckungsmaterial, Dachform und Farbgebung

5.4.1 Kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine naturrot unbehandelt oder naturrot engobiert, ensonsten unbeschichtet oder Sattel- oder Pultdach, Dachneigung 38° - 45° bzw. bei Hausgruppen zwingend 38°

5.4.2 Kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine naturrot unbehandelt oder naturrot engobiert, ensonsten unbeschichtet oder Sattel- oder Pultdach, Dachneigung 35°

5.4.3 Kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine naturrot unbehandelt oder naturrot engobiert, ensonsten unbeschichtet oder Sattel- oder Pultdach, Dachneigung 20° - 25°

5.4.4 Kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine naturrot unbehandelt oder naturrot engobiert, ensonsten unbeschichtet oder Glas und vergleichbare Materialien, nicht wellen- oder trapezförmig Pultdach, Dachneigung 30° - 38°

5.4.5 Kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine naturrot unbehandelt oder naturrot engobiert, ensonsten unbeschichtet oder Glas und vergleichbare Materialien, nicht wellen- oder trapezförmig, Pultdach, Dachneigung 20° - 25°, bzw. bei Hausgruppen zwingend 23°

5.4.6 Extensive Begrünung
Flach-, Pult- oder Satteldach, Dachneigung 0° - 15°

5.4.7 Extensive Begrünung
Flachdach, Dachneigung 0° - 3°

5.4.8 Ohne Begrünung, Sonderdach

5.4.9 Bei allen Dachbedeckungen ist ein Anteil von 20 % an transparenten Materialien wie Glas und vergleichbare Materialien zulässig, nicht wellen- oder trapezförmig.

5.4.10 Metall- und Faserzementdächer sind unzulässig.

5.5 Es sind stehende Dachgauben sowie Zwerchgiebel, traufunterbrechend, zulässig, jedoch nur bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 30°.

5.6 Zum Linsenhof hin sind als Dachaufbauten nur stehende Zwerchgiebel mit einer eigenen Firstausbildung zulässig.

5.7 Dachflächenfenster sind zusammen mit Gauben auf einer Dachfläche nicht zulässig.

5.8 Für die Zulässigkeit von Solarenergieanlagen gilt § 65 BauO NRW.

5.9 Satellitenschüsseln sind nur im Dachbereich zwischen First und Traufe zulässig. Sie dürfen nicht höher als die Firsthöhe sein und eine Größe von max. 0,80 m Durchmesser haben.

6. Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO

6.1 Gle Fläche für Garagen

6.2 Bc Fläche für private Stellplätze

6.3 Je Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz zu errichten.

6.4 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der dargestellten Flächen nicht zulässig.

6.5 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung einer Beschleunigung des oberirdischen Abflusses ist das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.
Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Öffentlicher Fußweg mit offener Wasserführung mit beidseitigem Pflanzbeet, Pflaster, Abflussbeiwert max. 0,6

7.4 Öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zu errichten.

8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

8.1 Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

8.2 Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind gemäß der hydraulischen Berechnung des GE HA Ingenieurbüros GeBeKrü GmbH, Aachen auszuführen (siehe Anlage zur Begründung).

8.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

8.4 Die Oberflächenentwässerung erfolgt mittels Brauchwasserzisternen mit angeschlossener Rigolenversickerung als Überlauf oder auf eaden zulässige Art und Weise auf den Plangrundstücken. Diese privaten Versickerungsanlagen werden plangrundstücksweise nachgewiesen.

9. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

9.1 Pflanzgebot für Laubbaum (Weide):
Die Weiden sind durch regelmäßigen Schnitt in ca. 2,00 m Höhe als Kopfweiden zu formen und zu pflegen

9.2 Pflanzgebot für Laubbaum Eiche (Ei) bzw. Eiche (EI)

9.3 Pro Plangrundstück ist mind. ein Laub- bzw. Obst- oder Nussbaum nach Artenliste zu Pflanzen.

9.4 Alle baulichen Anlagen (Gebäudeteile und Einfriedungsmauern) an der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen. Hierfür sind sie gemäß den festgesetzten Baulinien bzw. Einfriedungsmauern zurückzusetzen, um ein Pflanzbeet von mind. 0,30 m freizuhalten. Entlang der Lommessemstraße sind die baulichen Anlagen nicht zurückzusetzen, mit Ausnahme der Bereiche, in denen dies planerisch festgesetzt ist.

9.5 Die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baulinien sind als Pflanzbeete mit Klettergehölzen anzulegen, mit Ausnahme der Zuwegungen.

9.6 Hecken sind nach Artenliste zu pflanzen; Pflanzstreifenbreite mind. 1,00 m, max. 2,00 m

9.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit flächenhaften Strauchpflanzungen (ein Strauch pro 2,00 m²) und neuen Bäumen nach Artenliste

9.8 Zum Gefährden Raum hin sind nicht zulässig (gilt nicht in Privatgärten):
bunttaubliger Laubgehölze sowie blaunadelige Nadelgehölze
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
Camaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
fremdländische Gehölze
Nadelgehölze als Heckenpflanzung

9.9 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände ab 15,00 m² Wandfläche mit geeigneten standortgemäßen Klettergehölzen zu begrünen.

9.10 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

9.11 Mit dem Bauantrag bzw. Freistellungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Ausgleichsfläche vorzulegen.

9.12 Für die Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
Sträucher: 2 x verseizt, Größe 80 - 100 cm

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euyonimus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus dispiosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Gewöhnliche Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salalweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Bäume: Heister, Stammumfang 12 - 14 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche (Es)
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche (EI)

10. Einfriedungen

10.1 Soweit die Festsetzungen von der Einfriedungs-Ortssatzung abweichen, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes.

10.2 Zum öffentlichen Raum hin ist die Einfriedungsmauer mit einer Höhe von mind. 2,00 m bis max. 3,25 m zu errichten.
Öffnungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken; Soweit der Schallschutz gewährleistet ist, sind darüber hinaus Durchbrüche in geringem Umfang zulässig.
Entlang der Lommessemstraße wird die Höhe der Einfriedungsmauern entsprechend dem Immissionsschutzgutachten auf mind. 3,00 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt; Die Einfriedungsmauer ist zur Lommessemstraße absorbierend, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ ≥ 25 dB, auszuführen.

10.3 Als Grenzmauern festgesetzte Einfriedungsmauern zwischen den Plangrundstücken mit einer Höhe von 2,00 m

10.4 Zwischen den einzelnen Plangrundstücken ohne festgesetzte Einfriedungsmauern sind zulässig:
Einfriedungsmauern und Hecken mit 2,00 m Höhe;
Maschendraht bis max. 1,20 m Höhe, nur mit Hecken hinterpflanzt

10.5 Die Oberflächen von Einfriedungsmauern sind nur als verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen oder in ortsüblichem Klinkerschlemmwerk auszuführen.

10.6 An den Grundstücksgrenzen zur Ausgleichsfläche bzw. zur Fläche für Niederschlagswasserversickerung im Süden sowie an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft im Osten:
Einfriedungsmauern bis max. 2,00 m Höhe und max. 5,00 m Länge je Plangrundstücksseite; Hecken entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen auf mind. ein Drittel je Plangrundstücksseite;
Maschendraht ohne Sockel, offen für Tierwanderung, bis max. 1,20 m Höhe, nur mit Hinterpflanzung entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen für Hecken

10.7 Die Vorgärten und privaten Stellplätze der Plangrundstücke 2, 3 und 4a sowie 5, 7, 8, 9 und 10 dürfen im Bereich des „Linsenhofes" (südlich des Torhauses) nicht mit Einfriedungen versehen werden.

11. Textliche Festsetzung zum Immissionsschutz

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in den Ober- und Dachgeschossen der Plangrundstücke 1, 10 und 11 im Nachtzeitraum geringfügig überschritten werden, sind Schlaf- und Kinderzimmer möglichst auf der lärmabgewandten Seite zu situieren.
Anderntfalls sind notwendige Fenster dieser Räume oberhalb des Fußgeschosses der an der Lommessemstraße gelegenen Gebäude mit Stoßverbindung zur Lommessemstraße mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
Lärmexponierte Fassaden von Wohngebäuden - ausgenommen Wintergärten - sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB gemäß DIN 4109 auszuführen.
Auf das Schallgutachten des Büros Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Aachen, vom 06.07.2004 wird verwiesen (siehe Anlage zur Begründung).

B Hinweise

1. Vermessung

1.1 Maßzahl in Metern (z.B. 8,50 m)

1.2 Bestehende Grundstücksgrenzen

1.3 Vorgeschlagene neue Plangrundstücksgrenzen

1.4 Plangrundstücksnummer (z. B. 1)

1.5 443 Flurstücksnummer, (z. B. 443)

1.6 Sichtdreieck

2. Wasserver- und -entsorgung

2.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- anlage sowie an die zentrale Kanalisation der Stadt Düren anzuschließen.

2.2 Grundwasser
Die Versickerung von Öl darf nur oberflächennah in das oberste Grundwasserstockwerk erfolgen und es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Behörden und die Grundwasserer in seiner Bewegung sowie deuerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.
Es wird empfohlen, die Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen, da der Grundwasserstand in ca. 3,00 – 5,00 m liegt.

2.3 Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen ausreichend dimensioniert sein.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

3. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.
Bei Erdarbeiten ist Vorsicht wegen eventuell vorhandener Bombenbindgänger walten zu lassen. Verdächtige Funde sind meldepflichtig.

4. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. §15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen.

5. Vermessung
Die Bebauungsplanung ist gekoppelt mit dem amtlichen Koordinatennetz nach Gauss-Krüger. Alle für Flächenbegrenzungslinien sind geometrisch eindeutig einmesser.
Die Gebäude sind vor Baubeginn von einem öffentlich bestellten Vermesser nach den amtlichen Koordinatennetz eindeutig einzumessen. Die Daten sind dem digitalen Bebauungsplan zu entnehmen.

C Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/341A ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Düren vom 26.11.2003 beschlossen worden.

Düren, den 27.11.2003

Bürgermeister — Mitglied des Rates

2. **Bürger- und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.02.2004 bis einschließlich 29.02.2004
Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2004 bis einschließlich 30.09.2004 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage wurde am 21. 08. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Düren, den 01.10.2004

Amt für Stadtentwicklung - Planung

3. **Satzungsbeschluss:**
Der Bebauungsplan 9/341A ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 23.11.2004 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 29.11.2004

gez. Paul Larue — gez. Koschorrek

Bürgermeister — Mitglied des Rates

4. **Entwicklung aus den Flächennutzungsplan (FNP):**
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Düren, den 29.11.2004

gez. Püttmann

Amt für Stadtentwicklung - Planung

5. **Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 9/341 A „Südliche Lommessemstraße" ist damit rechtskräftig.

Düren, den 05.01.2005

gez. Wabbel

Technischer Beigeordneter

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung

1. **Rechtsgrundlagen:**
Die Bebauungsplanänderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.092004 (BGBl. I S.2414)
- Verordnung für die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW.S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV. NW. S. 439)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666).

2. **Satzungsbeschluss:**
Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 03.05.2005 die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/341A „Südliche Lommessemstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Düren, den 09.05.2005

Bürgermeister — Mitglied des Rates

3. **Bekanntmachung:**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/341A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom 21. 07. 2005 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 21. 07. 2005

Technischer Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 9/341 A
"Südliche Lommessemstraße"
in der Fassung der 1. Änderung

Stadt Düren

Entwurfsverfasser:

Falkenberg, 03. 05. 2005

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN + PARTNER
Hans Baumann, Architekt
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08091/56 980 N 08 58 19