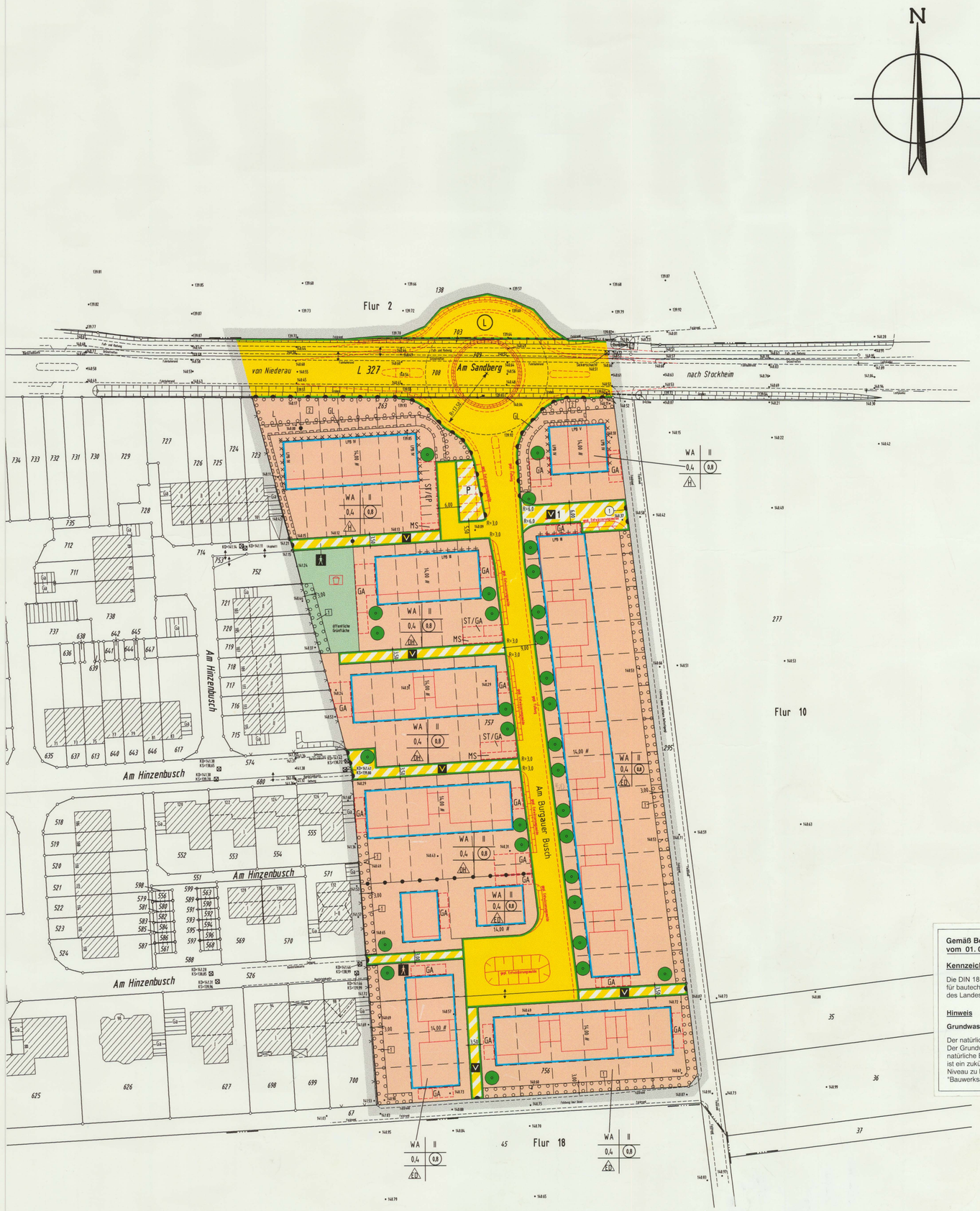
STADT DÜREN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 / 2



Textliche Festsetzungen

1. **Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   WA - Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

   Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Handwerksbetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den zu diesem Zweck dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Sofern landesrechtliche Vorschriften darüber hinaus weitere Stellflächen für Kraftfahrzeuge erfordern, sind sie ausnahmsweise auch außerhalb der nach Satz 1 festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den jeweiligen Baugrundstücken, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nur bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.

2.3 Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

3. **Verkehrsflächen**

   Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Der mit 1 im Kreis gekennzeichnete Bereich ohne Ein- und Ausfahrten darf ausnahmsweise von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zum Zwecke der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen überfahren werden.

4. **Pflanzgebote** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten, sind je ein bodenständiger Obst- (Apfel, Birnen, Kirschen oder Pflaumen) bzw. Laubbaum (Hainbuche, Apfel-Dorn, Stadt-Linde, Esche oder Eberesche) als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm (Obstbaum) bzw. 10 - 12 cm (Laubbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen. Die Bepflanzung ist spätestens in der dem Bauende - auf dem jeweils betreffenden privaten Baugrundstück - folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Lage der Bäume kann bis zu 2,0m vom zeichnerischen Standort abweichen.

4.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind insgesamt drei Laubbäume (Hainbuche, Eberesche, Kirsch- Pflaume oder Apfel-Dorn) als Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.

4.3 Auf den mit 1 im Quadrat gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf gesamter Breite 2 - reihige Randpflanzungen (Feldahorn, Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Hartriegel, Schlehe, Hundsrose oder Salweide) zweimal verpflanzt, mit einer Mindesthöhe von 80 - 100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind dauerhaft zu ergänzen. Die Randpflanzungen sind als flächige Strauchpflanzungen herzustellen. Die Abstände der Pflanzen sollen von Pflanzen zu Pflanze 1,5 m und in der Reihe ebenfalls 1,5 m betragen. Die Bepflanzung ist spätestens in der dem Bauende - auf dem jeweils betreffenden privaten Baugrundstück - folgenden Pflanzperiode anzulegen.

4.4 Auf den mit 2 im Quadrat gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf gesamter Breite Gehölzpflanzungen (Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Eiche oder Vogelkirsche; Sträucher: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Wasserschneeball oder Salweide) zweimal verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 100 - 125 cm (Bäume) bzw. 80 - 100 cm (Sträucher) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind dauerhaft zu ergänzen. Die Abstände der Pflanzen sollen von Pflanzen zu Pflanze 1,5 m und in der Reihe ebenfalls 1,5 m betragen. Das Verhältnis von Bäumen und Sträuchern soll etwa 1 zu 4 betragen. Die Bepflanzung ist spätestens in der dem Bauende - auf dem jeweils betreffenden privaten Baugrundstück - folgenden Pflanzperiode anzulegen.

5. **Bodenschutz** (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

   Die Erschließungsflächen auf den Bauflächen, alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, Schotter o.ä.) herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die mit V 1 gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

6. **Geh- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

   Die Geh- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen die Geh- und Leitungsrechte von den Anliegern zum Zwecke der Anlieferung und von Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen überfahren werden.

7. **Bauliche Vorkehrungen gegen Lärm** (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

   Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich Fenster der zeichnerisch festgesetzten Gebäudeaußenflächen ein bewertetes Schalldämmaß (erf.$R'_{w,res}$) nach DIN 4109 bei Aufenthaltsräumen der Wohnungen von a) mindestens 35 dB (A) im Lärmpegelbereich III, b) mindestens 40 dB (A) im Lärmpegelbereich IV bzw. c) mindestens 45 dB (A) im Lärmpegelbereich V, im eingebauten Zustand aufweisen müssen.
   Im Bereich der oben beschriebenen Gebäudeaußenflächen sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte, fensterunabhängige, motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Seiten aufweisen.

Kennzeichnung

Das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Gründung baulicher Anlagen, aufgrund humosen Bodenmaterials erforderlich sind. Auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" wird verwiesen.

Hinweise

Anzeigepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz
Bei dem Ertichten baulicher Anlagen ist die Bauffirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (DschG) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Düren oder dem Rheinischen Landschaftsverband unmittelbar zu melden.

Schutz vor hohen Grundwasserständen
Aufgrund der geringen Flurabstände des Grundwassers (ca. 1 - 3 m) sollten bei der Planung befgründiger Bauwerke (z.B. Keller) bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen - auch zeitweiliges Abpumpen - sowie schädliche Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auszuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/2 dargestellten geplanten Bebauung und Zahl der Grundstücke, sind als Mindestvoraussetzung je Baugrundstück dezentrale Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit einem Speichervolumen von 2,6 m³ zu errichten. Diese sind als flache Mulden- Rigolensysteme mit Rollkiespackungen unterhalb der Versickerungsmulde auszubilden. Die technische Ausführung der Versickerungsanlagen ist entsprechend der Regelungen im Durchführungsplan zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuführen.

Bodenauffälligkeiten
Bei Bauarbeiten ist auf evtl. Auffälligkeiten bzgl. Verfärbungen, Verunreinigungen etc. zu achten und ggf. der Kreis Düren - Amt für Wasser, Abfall und Umwelt - zu benachrichtigen.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 01. 02. 2005 wird folgendes ergänzt :

Kennzeichnung

Die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Hinweis

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Düren vom 25.04.2001 beschlossen worden.

Düren, den 30.01.2001

Bürgermeister — Mitglied des Rates

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.08.2001 bis 13.09.2001 statt.

Die öffentliche Auslegung dieses Planes hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.12.2002 bis 09.01.2003 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 10.01.2003

Amt für Stadtentwicklung - Planung

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 01.02.2005 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 04.02.2005

Bürgermeister — Mitglied des Rates

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.04.05 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Plan rechtskräftig.

Düren, den 16.04.2005

Technischer Beigeordneter

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

- WA — allgemeines Wohngebiet
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

Bezugshöhe § 9 (2) BauGB

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke ist mit der Straßenkrone gleichzusetzen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

- P — Öffentl. Parkflächen
- Fläche für Fußgänger
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9(4), §9(6) BauGB
- L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St — Stellplätze
- Ga, Cp — Garagen, Carport
- MS — Müllsammelplatz
- L — Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- GL — Fläche für Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 (5) Nr. 1 BauGB
  - + + + + + — Lärmpegelbereich III (LPB III)
  - × × × × × — Lärmpegelbereich IV (LPB IV)
  - ○ ○ ○ ○ ○ — Lärmpegelbereich V (LPB V)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- gepl. Straßenverlauf
- gepl. Entwässerungsmulde
- gepl. Gebäude
- gepl. Grenzen
- Zusammengehörigkeitszeichen

Hinweis: Längenmaße in Meter und Höhenangaben in Meter über N.N.

Bestand : Gebäude, Grenzen, Sonstiges

- Wohn-, Büro- und Geschäftsgeb.
- Wirtschaftsgebäude, Garagen usw.
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 12.34 — Höhenangabe m. ü. NN
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Kanaldeckel
- Rampe

Rechtsgrundlagen

1) Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666)
2) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
3) Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
4) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und den Planinhalt(Plan-zeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

zuletzt in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
Eine weitergehende Vermaßung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Baufelder, der Nutzungsgrenzen usw. ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan über CAD erstellt wurde, und somit die Geometrie über die Koordinaten eindeutig festgelegt wird.

Mönchengladbach, den 11. 11. 2002

Dipl.-Ing. Heinrich Kitzhofer
Öffentl. bestl. Vermessungsingenieur
Luise-Vollmar-Straße 19
41065 Mönchengladbach

Dipl.-Ing. H. Kitzhofer, Ö.b.V.I.

Vorhabenträger:

Pyramid Bauträger GmbH
Im Rapsfeld 44
50933 Köln

Ort: Datum

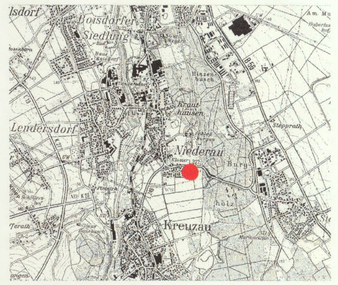
Dieser Bebauungsplanentwurf wurde angefertigt von:

Rateiczak + Tiemann
Planungsgesellschaft bR
Gatzenstraße 175
47802 Krefeld

3D Architekten & Stadtplaner
Johannierstr. 11
52064 Aachen

Ort: Datum 15.11.02

ORIENTIERUNG



Maßstab 1 : 500

Plan Nr. 2 / 2

Gemarkung: Niederau

Flur: 10