

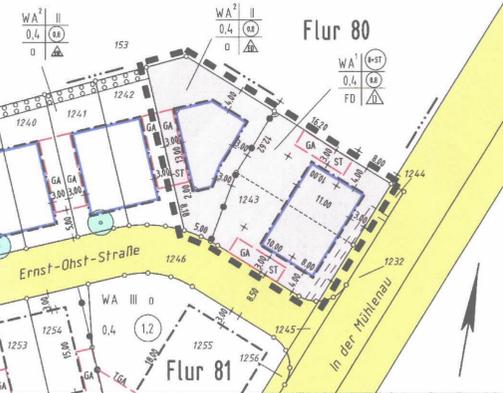


STADT DÜREN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/11 In der Mühlenau (Detombay-Gelände)

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/11

Maßstab 1:500
Merz nich, den 03.11.2003



Die öffentliche Auslegung dieser Planänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2003 bis 15.12.2003 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 16.12.2003
Amt für Stadtentwicklung - Planung

Der Rat hat in der Sitzung vom 04.02.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt als vereinfachtes Verfahren nach § 93 BauGB, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Düren, den 09.02.2004
Bürgermeister Mitglied des Rates

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 16.02.04 erfolgt.

Düren, den 16.02.2004
Technischer Beigeordneter

Zeichenerklärung

(WA1) zwingende 2-geschossigkeit + Staffelfeschosch

FD Flachdach

engeltagne Grundfestbarkeit für Regenwasserabwässerung

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/11

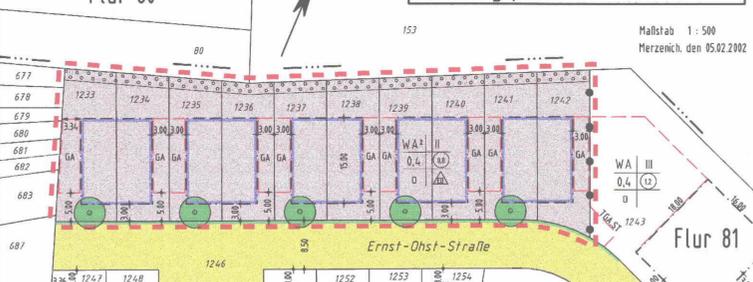
Textliche Festsetzungen Teil B: Landschaftspflege
Zu Nr. 2 - Anpflanzen von Einzelbäumen in Gärten:
Im Bereich des WA 1 sind 5 Laubbäume zu pflanzen.

Textliche Festsetzungen Teil C: Boden und Gewässerschutz
Zu Nr. 6
Im WA 1 ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m über dem zukünftigen Straßenniveau herzustellen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauNVO:

- Im WA 1 und im WA 2 sind die Fassaden in der Farbe weiß auszuführen. Abweichungen sind mit dem Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung abzustimmen.
- Im WA 1 sind die hier zulässigen zwei Doppelhaushälften symmetrisch zu errichten. Ausnahmen von der Symmetrie können an den seitlichen Gebäudewänden zugelassen werden. An der gemeinsamen Grenze dürfen in Höhe und Tiefe der Gebäude keine Versprünge entstehen.
- Versprünge im WA 1 Teile von Außenwänden zurück, braucht, abweichend von den Vorschriften der BauNVO zum Staffelfeschosch, das Staffelfeschosch im Bereich dieser Rücksprünge nicht nochmals zurückversetzt werden. Maximal 1/3 der Länge jeder Gebäudeaußenwand darf zurückspringen.
- Erker und Wintergärten sind im WA 1 nicht zulässig.
- Im WA 1 sind Dachüberstände im Staffelfeschosch bis zu einer Tiefe von 1/3 des Rücksprungs zulässig. Zu den Seiten sind Dachüberstände allgemein unzulässig.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/11



Die öffentliche Auslegung dieser Planänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2002 bis 05.06.2002 einschließlich stattgefunden.

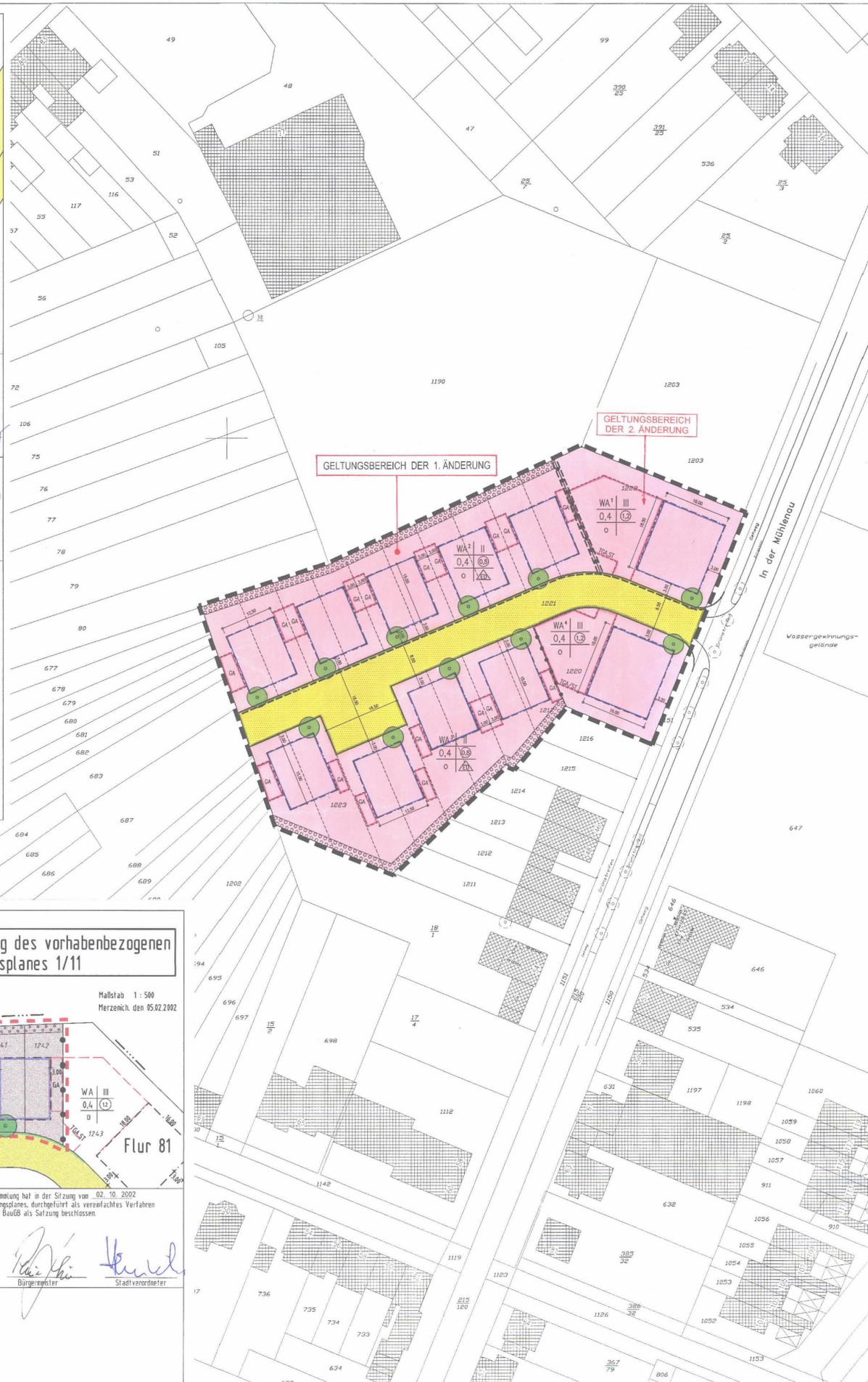
Düren, den 06.06.2002
Amt für Stadtentwicklung - Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 02.10.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt als vereinfachtes Verfahren nach § 93 BauGB, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Düren, den 04.10.2002
Bürgermeister Stadtverordneter

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieser Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 06.11.2002 erfolgt.

Düren, den 07.11.2002
Technischer Beigeordneter



Zeichenerklärung Festsetzungen

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

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST), Garagen (GA) und Gemeinschaftsgaragen (TGA) § 9(1) Nr.22 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

vorhandene Gebäude

Grenze vom Flurstück und Flurstücksnr. vorgeschlagene Parzellengrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A

Südfeldbau

- Allgemeines Wohngebiet
Die nach § 4, Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe der Behältergewerbe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltung - Gartenbetriebe - Tankstellen werden gemäß § 1, Abs. 6 Bau NVO ausgeschlossen

Garagen und Stellplätze

In den Baugebieten sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12, Abs. 6 Bau NVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind öffentliche Stellplätze für Besucher einzurichten.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenzungslinie und der vorderen Baugrenze werden die gemäß § 23, Abs. 5 Bau NVO zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 Bau NVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Länderecht in der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Landschaftspflege

1. Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Planstraße

Die entlang der Planstraße auf den privaten Grundstücken im WA2 und WA3 festgesetzten Straßenbäume sind als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 18-20cm zu pflanzen. Als Arten sind Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Robinie oder Winterlinde zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2. Anpflanzen von Einzelbäumen in Gärten

Im Bereich WA1 und WA4 sind jeweils 5 Laubbäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 16-18cm zu pflanzen, von denen 1 Baum zeichnerisch festgesetzt ist. Als Arten sind Spitzahorn, Birke, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche oder Sommerlinde zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3. Anpflanzen von Ostbäumen in Gärten

Auf jedem Baugrundstück im WA2 und WA3 ist jeweils 1 Ostbaum als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 8-10cm zu pflanzen. Der landschaftspflegerische Begleitplan enthält Empfehlungen zur Sortenwahl. Ersatzweise sind auch die Baumarten Spitzahorn, Birke, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche oder Sommerlinde zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4. Anpflanzen von Hecken zur Grundstücksentfrischung

In den beiden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig zweireihige Bepflanzungen mit Feldahorn, Hainbuche, Hartweidel, Weiborn, Liguster und Heckenrose anzulegen. Es ist ein Abstand von 1,00m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Abstand zwischen den beiden Reihen muß mindestens 0,5m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt höchstens 1,5m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL C

Boden und Gewässerschutz (gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Für das gesamte Plangebiet ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes Zone I vorgesehen.

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal ist doppelwandig herzustellen.

Das Niederschlagswasser von Straßenflächen, Dachflächen und befahrenen Hofflächen ist zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Unterseite der Gebäude muß über der Oberkante der gutdicht festgestellten Grundwasser Oberfläche liegen. (1,40m unter Urgelände)

Das Niveau der Planstraße ist um mindestens 0,50m über Urgelände zu erhöhen.

Bei Gebäuden mit Kellern ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,50m und maximal 1,00m über dem zukünftigen Straßenniveau herzustellen.

Aufschüttungen und Abräumarbeiten auf privaten Grundstücksflächen sind zur Anpassung der Erdgeschos-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und über Böschungen oder Stützmauern an das tiefer liegende Niveau anzuschließen.

Die Wärmeversorgung hat mittels Fernwärme oder Gas zu erfolgen.

HINWEISE

1. Baugrund

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, die in einem Ausmaß liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humose Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und haben eine geringe Tragfähigkeit. Bei der Bauung sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

2. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 1,5m unter Flur. Neben baulichen Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

3. Altlasten

Der in Teilen des Plangebietes vorhandene Bauschutt ist bis auf den anstehenden Boden abzuräumen. Sowie bei Tiefbauarbeiten sensorisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist dies zu analysieren, zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.08.1997 (BGBl. I S.2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1997).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.665)

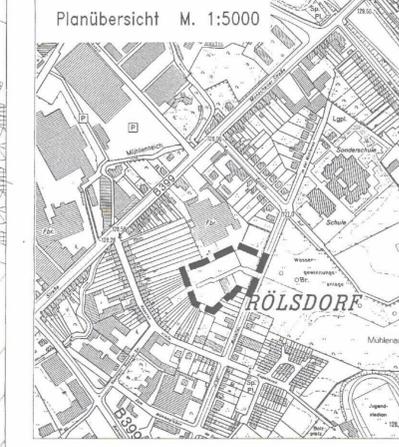
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S.458).

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 02.10.2002 wird der Hinweis Nr. 3 - Altlasten - durch folgenden Hinweis ersetzt:

Altlasten

Während der Baumaßnahmen ist verstärkt auf optische oder geruchliche Auffälligkeiten zu achten. Sollten bei den Erdarbeiten Materialien mit erkennbaren Verfärbungen oder Geruch angetroffen werden, so ist das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren unverzüglich zu informieren.

Planübersicht M. 1:5000



M. 1:500

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist und die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Merz nich, den 23.10.2000
Dipl.-Ing. Jürgen Tollmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde angefertigt am: Aachen, den 30.05.2000 (1. Fassung) durch das Büro: BIU Wieland GmbH, Malmedyer Straße 30, 52066 Aachen, Tel: 0241/928230 Fax: 0241/9282321

2. Fassung: Aachen, den 23.10.2000

Düren, den 24.02.2000
Bürgermeister
Düren, den 24.02.2000
Stadtverordneter

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 23.02.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/11 "In der Mühlenau (Detombay-Gelände)" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke: Gemarkung Düren, Südwest Flur 81, Nr. 1220 bis 1223

Die vorzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3, Abs.1 BauGB am 20.03.2000 bis 03.04.2000

Düren, den 23.06.2000
Düren, den 27.09.2000

Düren, den 21.12.2000

Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.08.2000 bis 26.09.2000 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Düren, den 23.06.2000
Düren, den 27.09.2000

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2000 als Satzung beschlossen worden.

In diesem Plan sind die nach der Offenlage erfolgten Änderungen enthalten. Das Offenlageexemplar ist in der Verfahrensakte hier sind die Änderungsbereiche gekennzeichnet.

Düren, den 21.12.2000
Bürgermeister
Düren, den 21.12.2000
Stadtverordneter

Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Düren, den 21.12.2000

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt somit in Kraft.

Düren, den 10.01.2001
Technischer Beigeordneter