

PLANZEICHENERLÄUTERUNG	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	MISCHGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUGRENZEN, BAUWEISE	
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
VERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	STRASSENBEZUGSLINIE
BAUMPFLANZUNG INNERHALB VERKEHRSLÄCHEN	TEKNISSCH-FESTSETZUNGEN
PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A, B	A „GEHÖLZPFLANZUNG AM BIRGELER BACH“ - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN B „BAUMWEISE“ - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER STADT DÜREN	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	
UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN	
VORGESCHLAGENE PARZELLENRECHEN SONSTIGE HILFSLINIEN	
BESTANDSANGABEN	
FLURSTÜCKSGRENZE	FLURSTÜCKSNUMMER
GEBAUDE	FLURGRENZE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzmaßnahmen**
An den nach Osten orientierten Hausfronten der zukünftigen Häuser unmittelbar gegenüber dem Sportplatz (Flur 81, Flurstück Nr. 150) dürfen keine zum Lüften notwendigen Fenster für zu dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen angeordnet werden. Der Einbau von fest verriegelten Fenstern ist nicht erforderlich.

2. **Festgelegte Geländeoberfläche**
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen auf der Straßeneingangsseite. In der Mitte des Baugrundstücks Abweichungen von der festgelegten Geländeoberfläche sind in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen, Hochwasserschutz**
In den rot schraffierten Teilen des WA-Objekts mit der Kennzeichnung „OK Gelände > 129,55 m ü NN“ ist das Geländeebene auf mindestens 129,55 m ü NN anzubauen.
Im Bereich der überbauten Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „OK EGF > 129,55 m ü NN“ muss die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 129,55 m ü NN betragen.
Die Höhenlage von Hauszwecken und Garagen- oder Stellplatzzufahrten kann 129,55 m ü NN unterschreiten. Dies ist nur zulässig für höchstens eine Hauszweckung und eine Zufahrt je Baugrundstück.
Das Niveau des rot schraffierten Bereichs der Verkehrsfläche „Im Dunklen Berg“ mit der Kennzeichnung „OK Verkehrsfläche > 129,55 m ü NN“ ist auf mindestens 129,55 m ü NN anzubauen.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,30 m höher als die festgelegte Geländeoberfläche sein. Im Bereich der überbauten Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „OK EGF > 129,55 m ü NN“ muss allerdings die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 129,55 m ü NN betragen. In diesen Fällen kann die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens höher als 0,50 m liegen als die festgelegte Geländeoberfläche.
Für Geländeerhebungen ist in erster Linie bei Auszubereiten anliegende Mutterboden in nützbarem Zustand an Ort und Stelle zu verwenden. Ist darüber hinaus die Verwendung von zusätzlichen Böden erforderlich, darf nur nicht belastetes Bodennmaterial verwendet werden entsprechend der Einbauklasse 0 (Zuordnungswert 2) gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft AdBaU (LAGA).
Bei eingeschlagenen Gebäuden beträgt die maximale Traufhöhe 4,70 m. Bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 7,70 m. Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Als Traufe wird die Schrägkante zwischen dem Gebäudeaußenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

4. **Stellung baulicher Anlagen**
Der Abstand zwischen der seitlichen Außenwand von Garagen und der Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

5. **Ausnahmen gem. § 31 BauOB**
Vor der Außenwand vorhandene Bauteile wie Hauseingangstüren und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeanteile, die dem Nutzungszweck des Baugeländes dienen, wie z.B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbauten Grundstücksflächen max. um 2,0 m überschreiten.

6. **Beplantung der ökologischen Ausgleichsflächen**
6.1 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: A, Koptbaumpflanzung am Birgeler Bach**
Die mit „A“ gekennzeichneten, dem ökologischen Ausgleich dienenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Koptbaumpflanzung am Birgeler Bach) sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wie folgt zu bepflanzen, die Pflanzensauswahl ist verbindlich:
Es sind 28 Koptweiden zu pflanzen.
Pflanzensauswahl
Koptweide Salix viminalis
Silberweide Salix alba
Pflanzqualität
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Hochstämme 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Erläuterungen zur Pflanzung
Insgesamt 28 Stück der oben genannten Weiden sind auf der zur Verfügung stehenden Fläche in Reihe in ca. 6 m Abstand voneinander anzupflanzen. Die darunter liegende Fläche ist extensiv zu pflegen, damit sich ein Hochstammfeld entwickeln kann.

6.2 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: B, Obstweide**
Die mit „B“ gekennzeichneten, dem ökologischen Ausgleich dienende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wie folgt zu bepflanzen. Die bereits vorhandene Weidenfläche ist zu erhalten und mit bodennahen Obstbäumen zu bestocken. Insgesamt sind auf der verbleibenden Weidenfläche 21 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzensauswahl ist verbindlich.
Pflanzensauswahl, Obstbäume
APPEL Ananasreife (mittelfrühe)
Rheinisches Seidenhörnchen (mittelfrühe)
Rote Sternreife (spät)
Roter Bellefleur (spät)
BIRNEN Clapps Lebling (mittelfrühe)
Gala Lime (mittelfrühe)
Alexander Lucas (mittelfrühe)
Conference (mittelfrühe)
Kirschen Kaiserin Frühe (früh)
Ungarische Trabant (mittel)
PFLAUMEN Hausweiche (spät)
Große grüne Renecode (mittelfrühe)
Es kann auch die Liste regionaler Obstbaumarten der Biologischen Station Aachen verwendet werden, die im Anhang des landschaftspflegerischen Fachbeitrags bzw. unter folgender Internetseite www.sachsen.de/lebenswelt/praxis/Obstbaueinf.pdf zu finden ist.
Pflanzqualität
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Obstbäume 3 x verpflanzt m. B., 16 - 18 cm Stammumfang
Erläuterungen zur Pflanzung
Es sind insgesamt 21 Obstbäume zu pflanzen. Die Weidenfläche ist extensiv zu pflegen, eine Mahd sollte 2 x jährlich und ohne Abfuhr erfolgen. Sie sollte nicht zusätzlich gedüngt oder mit Herbiziden behandelt werden.

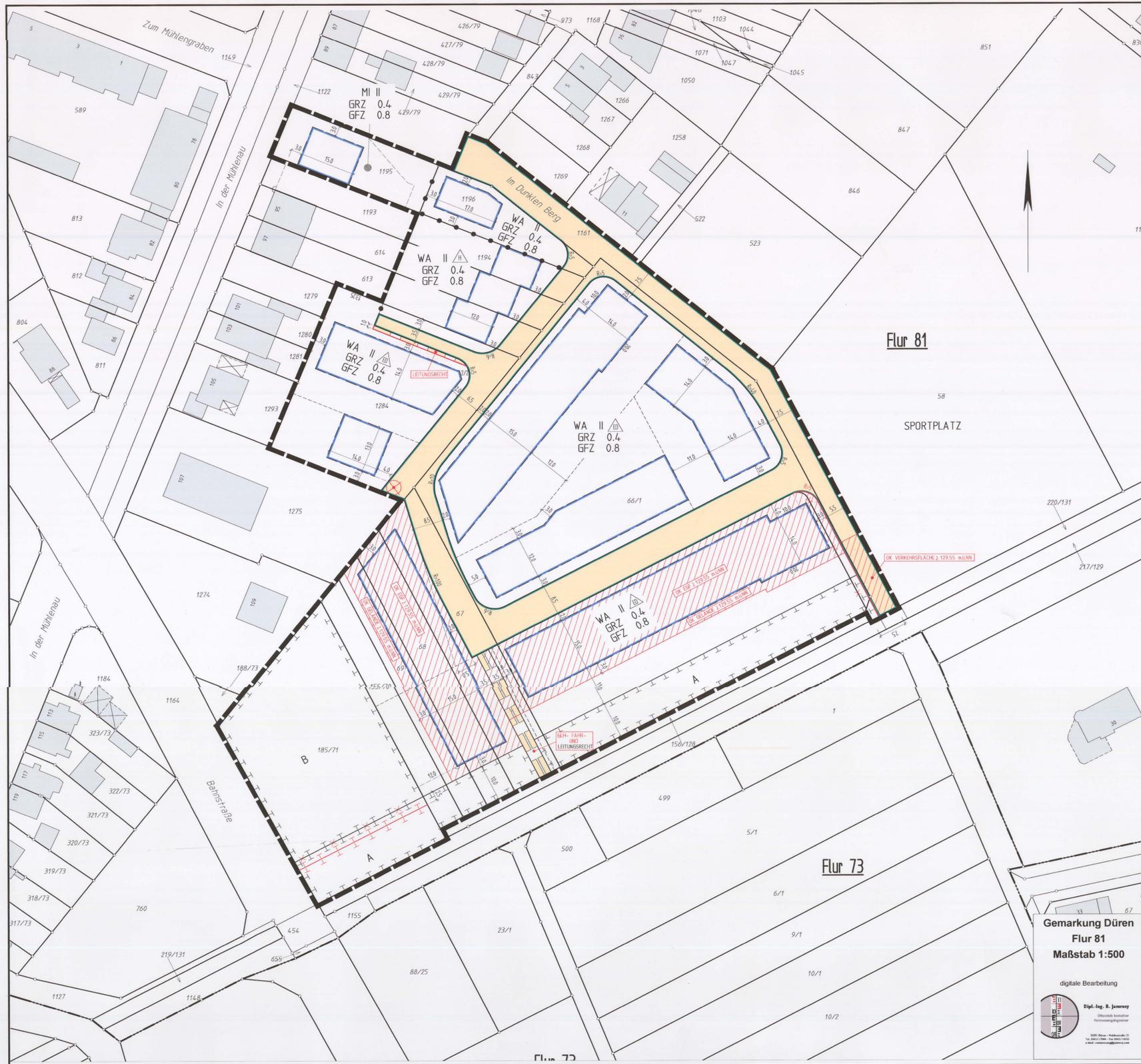
6.3 **Realisierung der Pflanzmaßnahmen, Landschaftspflegefachbeitrag**
Die Anpflanzungen sind spätestens in der dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen folgenden Planungsperiode durch den Erschließungsträger durchzuführen.
Die Pflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungesicherte Entwicklung der anzupflanzenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen.
Das Nachbarrechtsgesetz von NRW ist zu beachten. Dies schreibt gem. § 41 (1) Nr. 1 für die hier verwendeten Obstbäume einen Grenzabstand von 2 m vor.
Auf die Bestimmungen und Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird hingewiesen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.
6.4 **Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes**
Ein Teil des ökologischen Ausgleichs findet außerhalb des Plangebietes auf der Fläche Flur 81, Flurstück Nr. 150/128 statt. Diese Fläche geriet unmittelbar an die mit „A“ gekennzeichnete Ausgleichsfläche an und wird in das Beplantungskonzept entsprechend Ziff 6.1 der textlichen Festsetzungen einbezogen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE

1. **Geplantes Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Düren-Ohrethalessee.
Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der §§ 62, 63 WHG umgegangen wird, sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.
Geobremse: Gegen die Errichtung von Wärmepumpen in Wasserschutzgebieten bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht vom Grundgesetz her Bedenken. Diese Bedenken können vom Kreis Düren (Wasserverschaff) im Einzelfall zurückgenommen werden, wenn umweltfreundliche Wärmeförderkonzepte verwendet werden.
2. **Grundwasser, Baugrundverhältnisse**
Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet nördlich der Geländeoberfläche bei < 2,00 m unter Geländeoberkante an, der höchstgelegene Grundwasserstand des Grundwassers liegt bei ca. 1,00 m unter GOK. Bei der Planung unterirdischer Anlagen (z.B. Keller) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.
Es ist zu beachten, dass weder Grundwasserentwässerungen bzw. -ableitungen, noch zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlagen - durchgeführt werden oder sonstige Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
Das Plangebiet liegt im Auenbereich. Besondere bauliche Maßnahmen sind gegebenenfalls, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“, der DIN 19196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Auf die Ausführungen und Empfehlungen der durch die Ingenieurgesellschaft Quädiga, Herzogenrath, durchgeführten Baugrund- und hydrogeologischen Erkundung vom 13.12.2007 wird hingewiesen.
3. **Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 3. Die Anforderungen der DIN 4149 an die Konstruktion und an die Gründung von Gebäuden sind zu beachten.
4. **Schallschutzwerte im Einwirkungsbereich der B 399, Bahnstraße**
Im südwestlichen Teil des Plangebietes können die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für den Verkehrslärm von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts am Tag um bis zu 0,5 dB und nachts um bis zu 4 dB überschritten werden. Zum Schallschutz reichen Fenster der Schallschutzwerte 2 aus wie sie ohnehin zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung erforderlich sind.
Es wird empfohlen die Schallschirme der der Bahnstraße zugewandten Bebauung nicht nach Südwesten hin zu orientieren.
5. **Bodendenkmalpflege**
Es gelten die §§ 15, 16 DStMG NW. Beim Auftreten archäologischer Bodentunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rf. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zahnstr. 45, 52369 Nideggen, Tel. 02425/90390, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wirkung des Rf. Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
6. **Extremhochwasser-Bereich**
Im Regenerplan Teil des Hochwasserschutzes ist der Bereich als Extrem-Hochwasserbereich dargestellt. Eine Hochwasserangepasste Bebauung wird empfohlen.
7. **Hochwasserschutz**
Die unter Ziff 3 der textlichen Festsetzungen festgelegte Geländemindesthöhe von 129,55 m ü NN dient dem Hochwasserschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass Bereiche unter dieser Mindesthöhe nicht vor Hochwasser geschützt sind und überschritten werden können. Dies gilt insbesondere für die südliche und die westliche Flanzzone des Plangebietes, die an die Ausgleichsflächen angrenzen.
8. **Bodenschutz**
Der bei Auszubereiten anliegende Mutterboden ist in nützbarem Zustand an Ort und Stelle zu erhalten und oder nach Untergang weitgehend zu sichern bzw. vor Verwitterung oder Verpugnung zu schützen (§ 302 BauGB). Es ist auf geringste Verunreinigung und Verdichtung der Böden zu achten.
9. **Einleitstelle in den Birgeler Bach**
Bei Planung und Gestaltung der Einleitstelle in den Birgeler Bach ist zu berücksichtigen, dass es bei größeren Abflüssen in der Rur einen Rückstau in den Birgeler Bach geben kann, weshalb es je nach Höhenlage zum Einleiten der Einleitstelle kommen kann.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW

1. **Fassadengestaltung**
Fassaden von Doppelhäusern sind in Bezug auf Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Die Fassadengestaltung von Garagen ist der des Hauptbaukörpers in Material und Farbe anzuschließen.
2. **Dachgestaltung**
Es sind geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung muss mindestens 25° und höchstens 45° betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Dächer von untergeordneten Gebäudeanteilen und von Garagen sowie sonstige Vordächer.
Geneigte Dächer sind bei Doppelhäusern und bei aneinander gebauten Gebäuden mit gleichem Dachneigungswinkel und gleicher Traufhöhe zu errichten. Als Traufe wird die Schrägkante zwischen dem Gebäudeaußenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.
Dächer sind in den Farben dunkelbraun, antrazit oder schwarz, nicht glänzend, einzudecken. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
Dachgebäude dürfen weder aus dem aufgehenden Mauerwerk heraus errichtet werden, noch vor das aufgehende Mauerwerk hervortreten. Der höchste Punkt von Dachgebäuden muss sich unterhalb des oberen Vertikals der Dachfläche, der untere Punkt oberhalb des unteren Vertikals der Dachfläche befinden (der Dachbestand wird hierbei nicht mit eingeschlossen). Dachgebäude sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzuschließen.
Gemäß § 35 Abs. 6 BauO NRW sind Dachvorsprünge, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Beschütungen und Lichtspeise an anzuschließen und herzustellen, dass ein Brand nicht auf andere Gebäude oder Gebäudeteile übertragen werden kann. Von der Außenfläche von Gebäudeschuldbäumen (§ 31 Abs. 2 BauO NRW) oder Gebäudemauern müssen sie mindestens 1,25 m entfernt sein.
3. **Außengestaltung**
Der Vorgartenbereich - Bereich zwischen den überbauten Grundstücksflächen und der Straßeneingangsseite - ist gleichmäßig zu gestalten. Die Verbeugung der für Zufahrten und Zugänge sowie für Terrassen benötigten Flächen ist zulässig.
RECHTSGRUNDLAGEN:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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)
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 58)
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.2000 (GV. NRW. S. 256)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
Es wird bestätigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
Düren, den 6.5.2011
Dipl.-Ing. B. Jansmy, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/125, 3. Änderung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.10.2007 beschlossen worden.
Düren, den 18.10.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29.04.2008 bis 30.05.2008 einschließlich statt.
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2010 bis 19.10.2010 einschließlich stattgefunden.
Düren, den 20.10.2010
Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 25.05.2011 als Satzung beschlossen worden.
Düren, den 25.05.2011
Rechtskraft
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2012 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Düren, den 26.01.2012
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.
Düren, den 26.09.2011
Die in Rot gekennzeichneten Änderungen/Ergänzungen sind vom Rat der Stadt Düren am 25.5.2011 beschlossen worden.



STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 1/125, 3. Änderung

„Im Dunklen Berg“ in Rölsdorf
Bereich südwestlich der Str. Im Dunklen Berg bis zum Birgeler Bach

Stand: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB

Entwurfsverfasser: PLANUNGSBÜRO BAWAJ
DIP.-ING. ARCHITECT
TEL. 0241574404 FAX 0241874438
52224 AACHEN MUFFERTWEG 30

Düren, den 11. Mai 2011