

# STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN 1 / 321 - ELDERNWEG NORD-OST 1. ÄNDERUNG



- LEGENDE**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - 0,8** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Landschaftsschutzgebiet
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ( Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
- Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 6,50 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m. Für Doppelhäuser wird eine zwingende Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass bei entsprechender Einigung der Eigentümer der Doppelhaushälften auf gleiche Höhen für die Doppelhäuser die allgemeinen Festsetzungen Anwendung finden können. Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut. Als First gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen. Bezugspunkt und gleichzeitig Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauONRW für die Höhen des jeweiligen Bauvorhabens ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsmischfläche) bzw. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung).
- 4. Garagen und Stellplätze**
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. den straßenseitigen Begrenzungen für Garagen und Stellplätze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 5. Nebenanlagen**
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen: Gebäude bis zu 30 m<sup>2</sup> umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten und untergeordnete andere bauliche Anlagen bis zu 30 m<sup>2</sup> umbautem Raum; dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände; bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielflächen dienen, wie Pergolen, Klettergerüste, Sandkasten; unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Teppichstangen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe bis zu 5 m<sup>2</sup>; Abfallbehälter im Vorgartenbereich ( zwischen Straßenraum und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Fassade) ; Einfriedungen.
- 6. Anpflanzung von Bäumen**
- Im Bereich der Parzelle 597 sind in einer Linie in 12 m Abstand parallel zur Grenze zu den geplanten Gärten insgesamt 4 Obstbäume im Mindestabstand von 12 m untereinander zu pflanzen. Zu verwenden sind Kirschen alter regionaler Sorten im Kreis Düren ( je 2 mal Kassins Frühe und Schattenmorelle) als Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang. Die Bäume sind innerhalb von 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Zum Schutz vor Verbiss durch Biber und Weidevieh sind die Bäume mithilfe eines Vierbocks zu stützen, der mit einfachem Maschendraht umwickelt ist. Der Stamm ist mit engmaschigem Kaninchendraht ab Oberkante Boden bis 1 m Höhe locker und mehrfach zu umwickeln.
- 7. Funktion und Pflege der Wiese auf Parzelle 597**
- Die Wiese hat ökologische Ausgleichsfunktionen. Eine temporäre Nutzung zur Baustelleneinrichtung ist maximal auf einer Teilfläche von 300 qm im Süden zulässig, die hierzu ggf. einzuzäunen ist. Zu den Ufergehölzen ist dabei ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Wiese ist zur Unterdrückung von zusätzlichem Gehölzbewuchs einmal jährlich nach dem 1.7. zu mähen, und das Mahdgut ist abzutransportieren. Im Falle einer landwirtschaftlichen Nutzung des Aufwuchses ist eine zweischürige Mahd ab dem 15.6. oder eine Beweidung ohne Zufütterung zulässig. Die Errichtung von Weidezäunen ist dann zulässig. Der Kronentraufbereich der Ufergehölze bleibt dabei ungepflegt.
- 8. Bodenmodellierung im Baugebiet**
- Die Verkehrsflächen dürfen von Süd nach Nord ansteigend um bis zu 50 cm über das vorhandene Bodenniveau überhöht angelegt werden.

- HINWEISE**
- Das gesamte Plangebiet liegt im Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und haben eine geringe Tragfähigkeit. Bei der Bebauung sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.
  - Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Düren Dr. Overhus Alle.
  - Der Grundwasserstand im Plangebiet kann flurnah, d.h. weniger als ca. < 2 m unter Geländeoberkante ansteigen. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen ( Keller, Garagen ect.) sind bauliche Maßnahmen ( z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgen und keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
  - Die Flächen im Landschaftsschutzgebiet sind laut Regionalplan für den vorbeugenden Hochwasserschutz im Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche vorgesehen.
  - Der Umsetzungsfahrplan der Wasserrahmenrichtlinie sieht für den an das Baugebiet angrenzenden Bereich des Mühlenteiches einen „neu zu planenden potentiellen Strahlursprung“, vor. Dies kann künftig zu Änderungen im Bereich des Gewässers führen.
  - Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen ( Tel. 02425-7684/7491; fax 02405-7584) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - 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.
  - Gemäß der von der Bezirksregierung Köln erarbeiteten Hochwassergefahrenkarten liegen Teile des Plangebietes im Überschwemmungsbereich (Wassertiefe: 0 - 0,5 m) bezogen auf das Hochwasserszenario HQ Extrem.
- Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen / Ergänzungen sind in ROT dargestellt und wurden vom Rat der Stadt Düren am 20.03.2013 beschlossen.

## STADT DÜREN

Bebauungsplan 1 / 321  
1. Änderung

"Eldernweg Nord-Ost"

M. 1:500

Stand: Satzungsbeschluss

Büro für Umweltplanung Wieland  
Von-Werner-Straße 34  
52222 Stolberg  
Tel.: 02402/127570  
Fax: 02402/1275712  
Mobil: 0162/2302085  
E-Mail: bfu-wieland@t-online.de

Februar 2013

**RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466)
- 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 01.03.2006 (GV. NRW. S. 683, ber. S. 975), im Kraft getreten am 28.12.2009
- Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950), in Kraft getreten am 31.12.2009

Jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE**

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand 24.04.2012) übereinstimmt. Der Bebauungsplan -Planung- basiert in seiner digitalen Form auf dem amtlichen ETRS 489 Koordinatensystem. Alle Bezugslinien sind entsprechend dieser Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Düren, den 19.03.2013

Dipl.-Ing. Ronald Schwerdtner  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/321 "Eldernweg Nord-Ost" in Düren ist gemäß § 13a in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 18.09.2012 beschlossen worden.

Düren, den 24.09.2012

Vorsitzender des Ausschusses

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.09.2012 bis 14.09.2012 einschließlich statt.

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2012 bis 16.11.2012 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 19.11.2012

Amt für Stadtentwicklung

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 20.03.2013 als Satzungsbeschluss worden.

Düren, den 20.03.2013

Bürgermeister Mitglied des Rates

**RECHTSKRAFT**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2013 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig.

Düren, den 22.08.2013

städt. Vermessungsdirektor