



Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)
 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Terrassen, Terrassen-Überdachungen und Wintergärten bis zu einem Wert von 0,075 je Grundstück überschritten werden. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO wird dadurch nicht ausgeschlossen.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 16 (3) BauNVO)**
 - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.
 - Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch eine Attika, Dachrandabdeckungen oder ähnliche Bauteile um maximal 50 cm überschritten werden.
 - Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Ausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die geplante Straßenhöhe gemäß der in den Verkehrsflächen angegebenen Höhenpunkte. Befindet sich vor der Mitte des Grundstücks keine Verkehrsfläche, ist der nächstgelegene Höhenpunkt als Bezugspunkt heranzuziehen.
 - Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch aufgeständerte Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung und technischen Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, wenn die Anlagen mindestens einen Abstand von 1,5 m zur Dachkante einhalten.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)**
 Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen durch Terrassen, Terrassen-Überdachungen, Wintergärten, Garagen und durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze um 3,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben unberührt.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 (5) BauNVO im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern, Zufahrten, Stützmauern und Einfriedungen unzulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)**
 - Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der rückwärtigen Überschreitung der überbaubaren Flächen um 3,00 m und in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig.
 - Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Diese Flächen sind entsprechend 9.2 zu bepflanzen.
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
 Generell sind innerhalb des Plangebietes dem Regelwerk DWA Arbeitsblatt A 142 (Juni 2016) bezüglich der geplanten Zone des Wasserschutzgebietes entsprechende Leitungen für die Schmutzwasserbeseitigung zu verwenden. Auf die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Achten und Jansen GmbH vom November 2017 wird verwiesen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen**
 Die öffentliche Grünfläche dient als Spielplatz. Auf der Fläche sind 2 Laubbäume und 30 Sträucher landschaftsgerechter Art der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Nicht genutzte Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
 - Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen**
 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 9 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Für die Baumbeete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen gemäß der Pflanzliste 3 vorzunehmen.
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
 - Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB Realisierungen entsprechend der Festsetzungen zum Baugelbiet erst zulässig, wenn seitens der Bezirksregierung Köln schriftlich bestätigt wird, dass die Flächen entgegen der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 29.11.2013 nicht Bestandteil des Überschwemmungsgebietes des Bürgerl Baches entsprechend der Hochwassergefahrenkarte sind. Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß der Festsetzung unter 10.1.
 - Innerhalb des WA 3 werden Unterkellerungen ausgeschlossen.

4. Überflutungsflächen

5. Wasserschutz

6. Grundwasser

7. Humose Böden

8. Bodenschutz

9. Bergbau

10. Natur und Landschaft

C PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Grünfläche

Pflanzliste 2 Flächen zum Anpflanzen

Pflanzliste 3 Verkehrsflächen

Erfolgen Edarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird eine Sicherheitsdeklon empfohlen. Sollen Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.11.2013 der Bezirksregierung Köln liegen die von Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Bürgerl Baches. Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet bei Extremhochwasser der Rur betroffen ist.

Südlich des Plangebietes liegt die Wassergewinnungsanlage Dr.Overhues-Allee. Das Plangebiet liegt in den geplanten Zonen II und III a des Wasserschutzgebietes. Wärmepumpen können eingesetzt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass umweltfreundliche Wärmetransportmedien verwendet werden.

Die Verwendung wassergefährdender Stoffe, wie Dünges- und Pflanzenschutzmittel auf Grünflächen oder Straßas- im Winter ist nicht zulässig. Ölheizungen sowie Geothermie (Erdwärmeschrungen / Wärmepumpen) sind ausgeschlossen. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen ist beim Straßen-/Wegebau, bei der Einrichtung von Bürgersteigen/Parkplätzen etc. und allen Bauwerken untersagt.

Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Stützungsmassnahmen ist mit einem Wiederanstieg des Grundwassers zu rechnen. Die Grundwasserabsenkung und der Wiederanstieg können Bodenbewegungen verursachen, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Der Grundwasserstand kann flurnah bis weniger als 2 m unter Geländeoberkante ansteigen. Bei baulichen Maßnahmen ist ein entsprechender Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -abbildung und kein Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers vorgenommen werden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Auengebietes. Der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten, das empfindlich gegen Bodenruck reagiert. Deswegen wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Im Plangebiet ist durch die Zerstörungen aus dem 2. Weltkrieg mit verfüllten Bombentrümmern und Trümmerschuttablagern zu rechnen, die im Einzelfall problematische Stoffe enthalten können. Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich der Kreis Düren als Unter-Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Altablagerns Dn 849 (zusammenfassend, flächendeckend und die gesamte Innenstadt betreffender Bereich von Bombentrümmern aus dem zweiten Weltkrieg), Dn 866 (Ablagerung von Schluttgut) und Dn 2611 (Bausaubschutt der ehemaligen Cornetzhofschule).

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Graf Zeppelin 2“.

Eine Baufeldfreimachung zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Tieren ist außerhalb der Schutzzeiten durchzuführen (1. März bis 30. September). Ausnahmen von diesen Zeiten sind nur nach einer Untersuchung auf Vogelbrut und einer Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Bäume (Hochstamm, mind. 3x verpfl., StU 18-20cm)	Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Weiß-Weide „Belders“
Salix alba „Belders“	Weiße-Weide „Belders“	
Sträucher / 1x verpfl., Höhe 80-150 cm	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasselnuß	Waldorn
Crataegus monogyna	Waldorn	Pflaumenhölchen
Eschomys europaeus	Gewöhnlicher Schneeball	Hasselnuß („Hallsche Riesen“)
Alnus glutinosa	Gewöhnlicher Schneeball	Schmetterlingsflieder
Corylus avellana	Hasselnuß („Hallsche Riesen“)	Rosmarinblättrige Weide
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder	
Salix rosmarinifolia	Rosmarinblättrige Weide	

Heckenpflanzen (1x verpfl., Höhe 80-150 cm, mind. 3 Pflanzen pro lfdm)	Berberis-vulgaris	Berberis-zeyheriana
Ligustrum-vulgare-Atrovirens-(und-Varianten)	Liguster-immegrün	
Carpinus betulus	Hainbuche	Rotbuche
Fagus sylvatica		
Bäume (Hochstamm, 3x verpfl., StU 18-20 cm)	Acer platanoides „Crimson King“	Rotblättriger Spitz-Ahorn „Crimson King“
Acer platanoides „Deborah“	Spitz-Ahorn „Deborah“	Liquidambar styraciflua „Paar“
Prunus padus „Tiefurt“	Amberbaum „Paar“	Schmale Traubenkirsche
Pyrus calleryana „Bradford“	Schmale Traubenkirsche	Stadt-Birne „Bradford“
Unterpflanzung (Topfballen, 30-40 cm, 7 Stck/m²)	Lonicera-nilida-Malgrün	Heckenmyrte
Coloniaester-dammer-Eichholz-	Immergrüne-Kriechmispeel	
Sorte nach Wahl		

Erklärung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 der BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

GH 7,00 Gebäudehöhe (GH) in Metern (s. textl. Festsetzungen unter A.3.)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22, 23 der BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

S Straßenverkehrsfläche
SB Straßenbegrenzungslinie

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö Öffentliche Grünfläche

SP Zweckbestimmte Spielplätze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

FD Flachdach
W* Ausbauhöhe über Normalnull (NN)
127,41 Vorhandene Geländeoberfläche über Normalnull (NN)

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
 (s. textl. Festsetzungen unter A.10.)

--- Nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung der SO-Tage-Linie

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

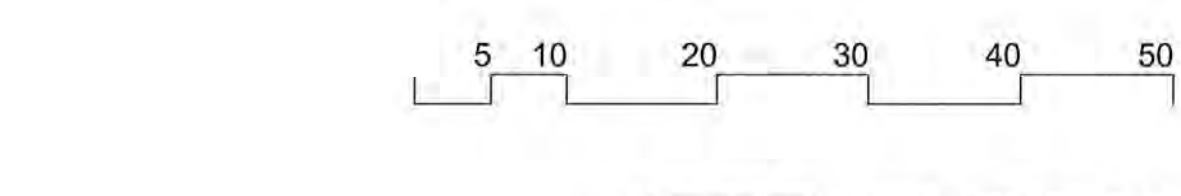
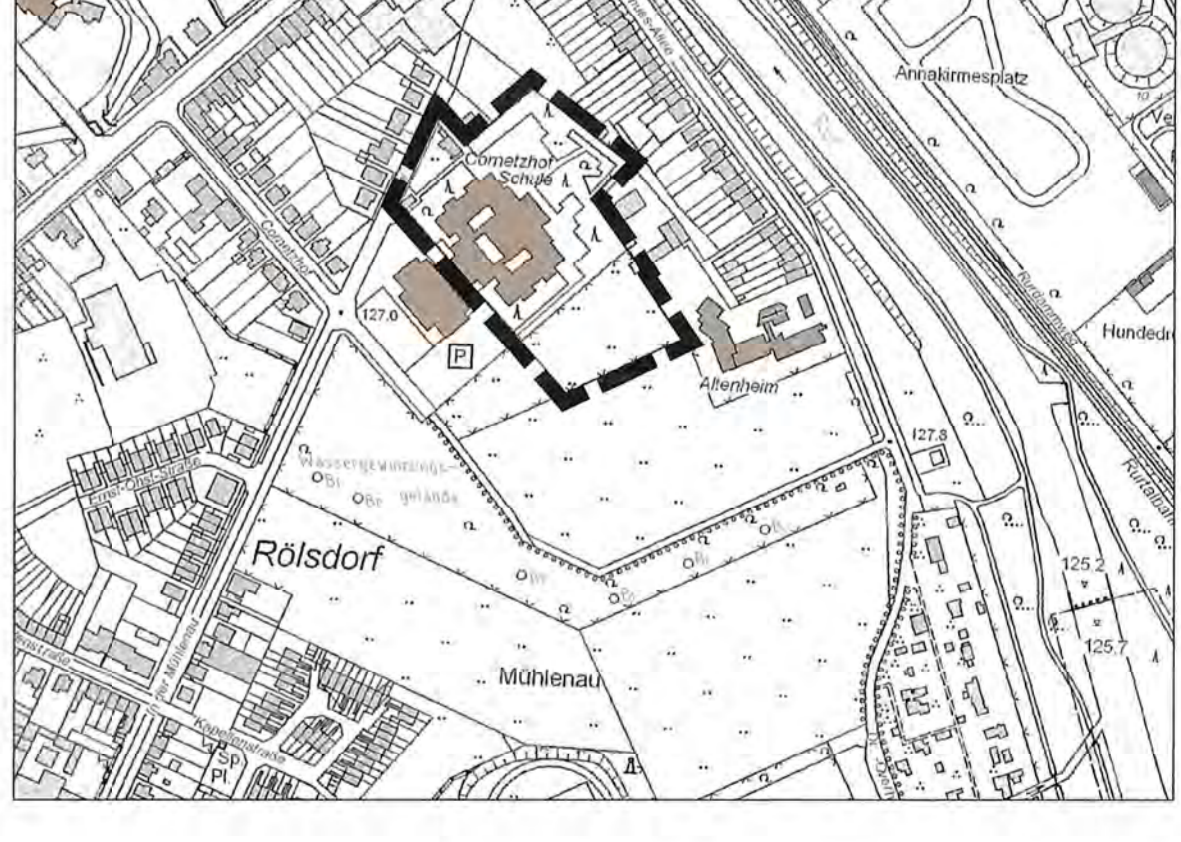
--- Vorschlag Baumpflanzungen

STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 1/374 A
 "Gelände Cornetzhof - Teilbereich in der Mühlenau"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Übersichtskarte mit eingezeichnetem Plangebiet M. 1:5000



Aachen, den 24. Mai 2018



Verfahrensvermerke

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

Düren, den 24.9.2018
 Städtischer Obervermessungsrat

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/374 A, "Gelände Cornetzhof - Teilbereich in der Mühlenau" in Düren ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30.03.2017 beschlossen worden.

Düren, den 03.04.2017
 Vorsitzender des Ausschusses

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 statt. Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.01.2016 bis einschließlich 02.03.2016 stattgefunden.

Düren, den 05.03.2016
 Amt für Stadtentwicklung, Abl. Planung

3. Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Düren am 22.07.2018, als Sitzung beschlossen worden.

Düren, den 22.07.2018
 Bürgermeister
 Mitglied des Rates

4. Rechtskraft:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 1/374 A, "Gelände Cornetzhof - Teilbereich in der Mühlenau" in Düren ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.02.2019 erfolgt.

Düren, den 24.02.2019
 Technischer Beigeordneter

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindefähigen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Düren, den 18.07.2018
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I - S. 3634),
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786),
 Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I - S. 58),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. - S. 256),
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. - S. 666),
 jeweils in der zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung geltenden Fassung