

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Dem West Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem Beauftragten ist das Bestehen der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um geobotanische, archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Es wird gebeten, Erdbewegungen rechtzeitig (8 Monate vor Beginn) dem West Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege – Europaplatz 1, 44623 Herne, schriftlich mitzuteilen.

2. Das Plangebiet ist in Teilbereichen aufgrund der von der Neustraße (L 535) ausgehenden Verkehrslärm durch Lärmeinwirkungen in einer Höhe vorbelastet, die die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Deutsches Institut für Normung 1987, überschreitet. Die auf der Grundlage einer nach DIN 18005 durchgeführten Berechnung für einzelne Immissionspunkte (IP 1 bis 4) ermittelten Lärmbelastungen sowie die jeweiligen Anhaltswerte für den Lärmpegel einzelner Aufenthaltsräume und die jeweils erforderlichen resultierenden Schallschutzwerte der Außenwände sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Immissionspunkt	IP 1				IP 2				IP 3				IP 4			
	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet															
Erhöhter Dauerschallpegel in dB	50,0				51,4				49,0				55,0			
Lärmschutzmaßnahme	Nachts (22.00 - 6.00 Uhr)				53,6				45,2				43,0			
Anhaltswerte für Immissionspunkte in dB	Wohnräume (tagüber)				35-40				30-35				30-35			
	Schlafzimmer (nachts)				30-35				25-30				25-30			
	Wohnräume (nachts)				30-40				30-40				30-40			
	Büros für mehrere Personen (tagüber)				35-45				35-45				35-45			
	Großraumbüros, Gaststätten (u.ä. tagüber)				40-50				40-50				40-50			
Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß der Außenwände in dB	Wohnräume (tagüber)				25				20				20			
	Schlafzimmer (nachts)				20				15				15			
	Wohnräume (nachts)				20				15				20			
	Büros für mehrere Personen (tagüber)				15				10				5			
	Großraumbüros, Gaststätten (u.ä. tagüber)				10				5				10			

* Die Angaben entsprechen der VDI-Richtlinie „Schallschutzwerte von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ VDI 2719, Verein Deutscher Ingenieure 1987. Die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Deutsches Institut für Normung 1987, liegen in Mischgebieten bei 60 dB tagüber und 45 dB nachts. Die Werte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB tagüber und 45 dB nachts.

3. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollte die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,5 m über dem Wasserstand des Hundertjährigen Hochwassers liegen.

4. Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine besonderen Festsetzungen – bestehen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungsatzung.

5. Folgende Pflanzenarten sind zu empfehlen (s. textl. Festsetzungen 1.3):

- a) Obstbäume als Hochstamm: Apfel – Dümlener Rosenapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskop, Jakob Lebel, Rote Sternreine, Schöner aus Boskop, Danziger Kantapfel, Cox Orange, Birne – Clapps Lebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charnou, Pastorenbirne, Westfälische Glockenbirne, Kirsche – Große Schwarze Knorpelkirsche, Heddelfinger Riesensirsche, Schneiders Süße Knorpelkirsche, Pflaume – Große Grüne Reneklade, Hauszwetsche, Wangenheim-Frühzwetsche, Stachelbeere – Mispel, Quitte, Walnuß;
- b) hochkronige heimische bodenständige Laubbäume: Eiche, Esche, Hainbuche, Kastanie, Linde
- c) Gehölzpflanzungen: Blau-Hartweil, Buche, Esche, Faulbaum, Feldahorn, Grauweide, Hainbuche, Hartweil, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose, Pfaffenföhren, Roteife, Salweide, Schlehe, Schneebald, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Weißdorn.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art und Maß der Baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MI** Mischgebiete
 - II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - TH 4,00 m Traufhöhe (Höchstmaß)
 - TH 9,50 m Firsthöhe (Höchstmaß)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Begrünung
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:**
 - Parkanlage
 - Friedhof
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - a** Festsetzung der Flächen, die als Ausgleichsfläche zugerechnet sind
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Vorgeschlagene Anpflanzung von Einzelbäumen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Einfangungsfächen
 - Regenrückhaltebecken
- Sonstige Festsetzungen**
- Mit Grün-, Fahn- und Längsgeraden zugunsten der Anlieger sowie der Fern- und Entsorgungsträger zu realisierende Flächen
 - Vorgelagerte Fläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze
 - Beseitigung
 - Grenze des natürlichen Überschwemmungsbereiches
 - Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsbereiches
 - Umgrenzung der Flächen für Verankerung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - Hinweiszusatzpunkt
 - GWM Grundwassermissstelle
 - Höhenpunkt
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Fuß- und Radweg
 - vorhandene Gebäude und Anlagen
- Kenzeichnungen**
- mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen**
- a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Bau-NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
 gem. § 1 Abs. 6 Bau-NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - b) Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind – soweit sie im Plangrundris dargestellt sind – verbindlich festgesetzt. Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen. Dabei ist die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwände mit der Dachhaut über der zugeordneten Erschließungsstraße definiert. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche über der zugeordneten Erschließungsstraße.
 - c) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
 - d) Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau-NVO allgemein zulässigen Nutzungen – Vergnügungsstätten – gem. § 1 Abs. 5 Bau-NVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 Bau-NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau-NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - e) Die Erdgeschossenebene darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen**
- a) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind, soweit keine gesonderten Standards festgesetzt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Grundstücksflächen, die zwischen den Flächen der vorderen und der hinteren Baugrenze (in Bezug zu der zugeordneten Erschließungsstraße) liegt, zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei durch eine geschlossene oder offene Garage sowie durch genehmigungsfreie Nebenanlagen i.S.d. § 65 Bau-NV um höchstens 3 m überschritten werden.
 - b) Zwischen geschlossenen und offenen Garagen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
 - c) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen und offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
 - d) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind geschlossene und offene Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
- 1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für die Bepflanzungen**
- a) Innerhalb der im Plangrundris mit a gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. Zur Entwicklung einer Streuobstwiese sind bodenständige, heimische Obstbäume (Hochstamm) der nebenstehend aufgelisteten Sorten fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Obstbäume untereinander soll dabei ca. 10 m betragen.
 - b) Innerhalb der im Plangrundris mit b gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. 10 % der Fläche sind mit heimischen, großkronigen Laubbäumen fachgerecht zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - c) Innerhalb der im Plangrundris mit c gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gehölzpflanzung anzulegen, wobei unter Berücksichtigung der nebenstehend aufgeführten Sorten eine möglichst große Strukturvielfalt anzustreben ist.
 - d) Innerhalb der im Plangrundris mit d gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gehölzpflanzung anzulegen, wobei unter Berücksichtigung der nebenstehend aufgeführten Sorten eine möglichst große Strukturvielfalt anzustreben ist.
 - e) Die o.g. Festsetzung unter a) bis d) dienen dem Ausgleich des durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 18 BauGB. Dabei sind die Ausgleichsmaßnahmen bzw. –flächen den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsfächen), wie folgt zugeordnet:

Eingriffsfächen	Ausgleichsflächen, -maßnahmen
Wohnflächen WA 1	a
Wohnflächen WA 3	b
Planstraße	c, d
- Die Flächenbezeichnungen beziehen sich auf die im Plangrundris als solche gekennzeichneten Einzelflächen in den Grenzen ihrer jeweiligen Festsetzung.
- i) Innerhalb der im Plangrundris mit a und b gekennzeichneten Flächen bzw. Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Kleintierbach ist ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 2 m in Luft- und wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
 - ii) Innerhalb der im Plangrundris als Fläche für Abwasseranlagen festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Sohlhöhe von ca. 2 m und einer Fläche von ca. 2000 m² als natürliches Erdbecken herzustellen und mit einem Landschaftsrahmen für Fauchanlagen zu begrünen.
 - iii) Wenn und soweit innerhalb der mit Bindungen für die Bepflanzungen festgesetzten Flächen vorhandene Bäume und Sträucher der Pflanzbindung entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.
 - iv) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,0 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen Laubbäumen fachgerecht abzuräumen oder großflächig zu begrünen (Ranke- oder Kletterpflanzen). Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 2.1 Dächer**
- a) Soweit die Dachform und die Hauptfällrichtung im Plangrundris festgesetzt sind, sind diese – bezogen auf die vorgeschlagene Grundstücksteilung – einzuhalten.
 - b) Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Neigung und Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach) sowie mit Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie.
 - c) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und –einschnitte darf maximal die Hälfte der Traufhöhe der zugrundeliegenden Dachfläche betragen.
 - d) Dachaufbauten und Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Vorgang entfernt sein.
- 2.2 Fassaden**
- Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlicher Farbe und einheitlichem Material auszuführen.
- 2.3 Flächenversiegelung**
- Stellplätze für Personenkraftwagen und ihre Zufahrten sind in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Zufahrten eine Breite von 3,00 m je Grundstück nicht überschreiten.
- 2.4 Einfriedungen**
- Einfriedungen sind – mit Ausnahme von Sichtschutzeinlagen, die eine Gesamtlänge von 6,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen – nur als Hecken zulässig. In die Draht- stütze unsichtbar eingesetzt werden können.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 266SGV NRW 230) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - Planzeichenverordnung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadt Düren am 29.03.2001 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Düren, 26.04.2001

gez. Pützmann
Bürgermeister

gez. Theising
Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2001 ist am 04.04.2001 gem. § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Düren, Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung hat am 02.07.2001 gem. § 3 (1) BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Düren, Beigeordneter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 06.05.2002 bis einschließlich 06.06.2002 stattgefunden.

Düren, Beigeordneter

Der Bauausschuss hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 06.05.2002 beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB die Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Düren, Schriftführer

Vors. des Bauausschusses

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2002 bis einschließlich 06.06.2002 öffentlich ausliegen.

Düren, ortsüblich bekannt gemacht.

Düren, Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2001 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt gefassten Fassung als Satzung beschlossen worden.

Düren, Schriftführer

Bürgermeister

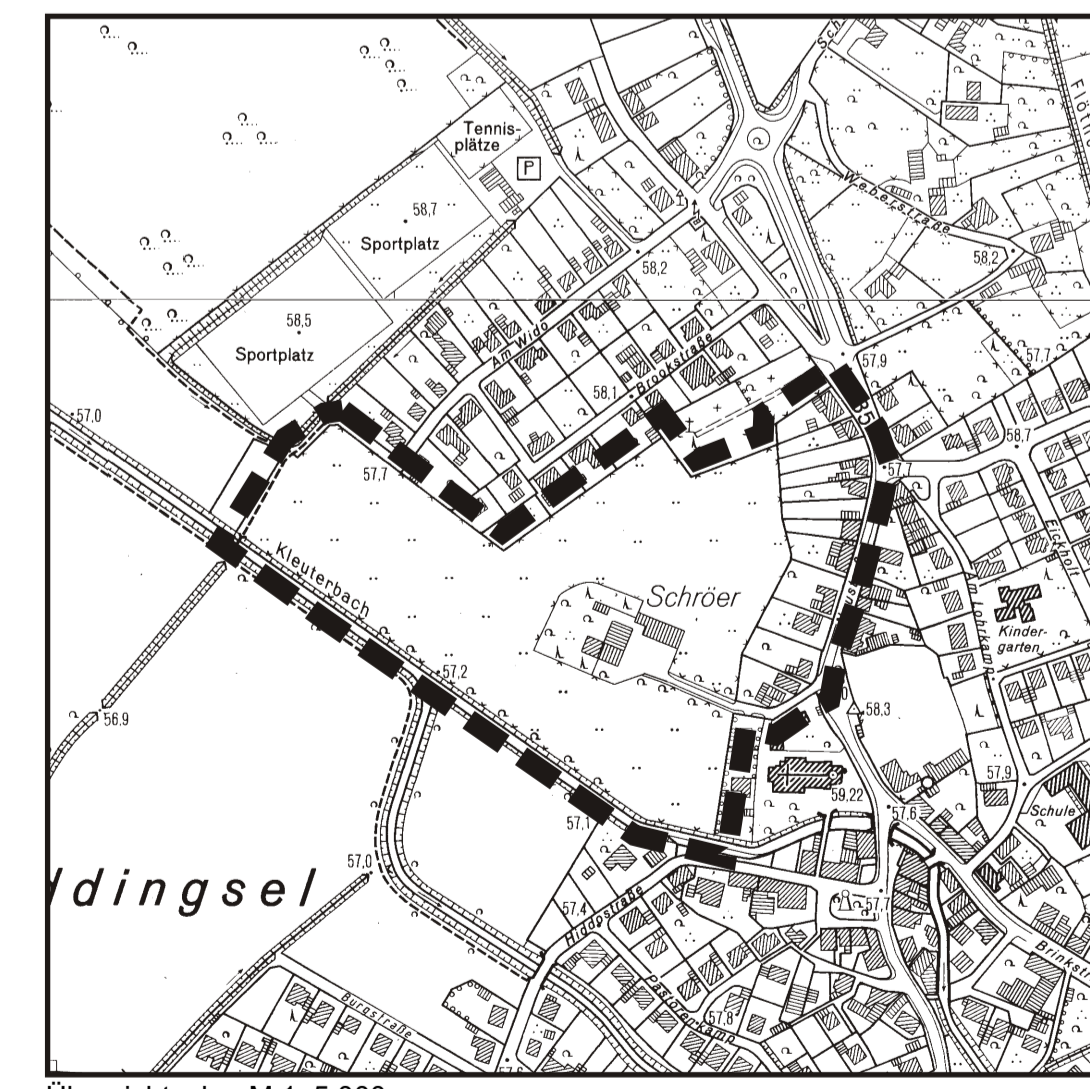
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.05.2002 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt gefassten Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Düren, Bürgermeister

**Stadt Düren
Bebauungsplan Nr. 03/2
„Hof Schröer“**



Übersichtsplan M 1:5.000

Düren-Heidsdörfel
Gemarkung
Flur
Hiddingsdörfel
12
Maßstab
1:500

Bearbeitung:
Stadt Düren
FB Stadtentwicklung