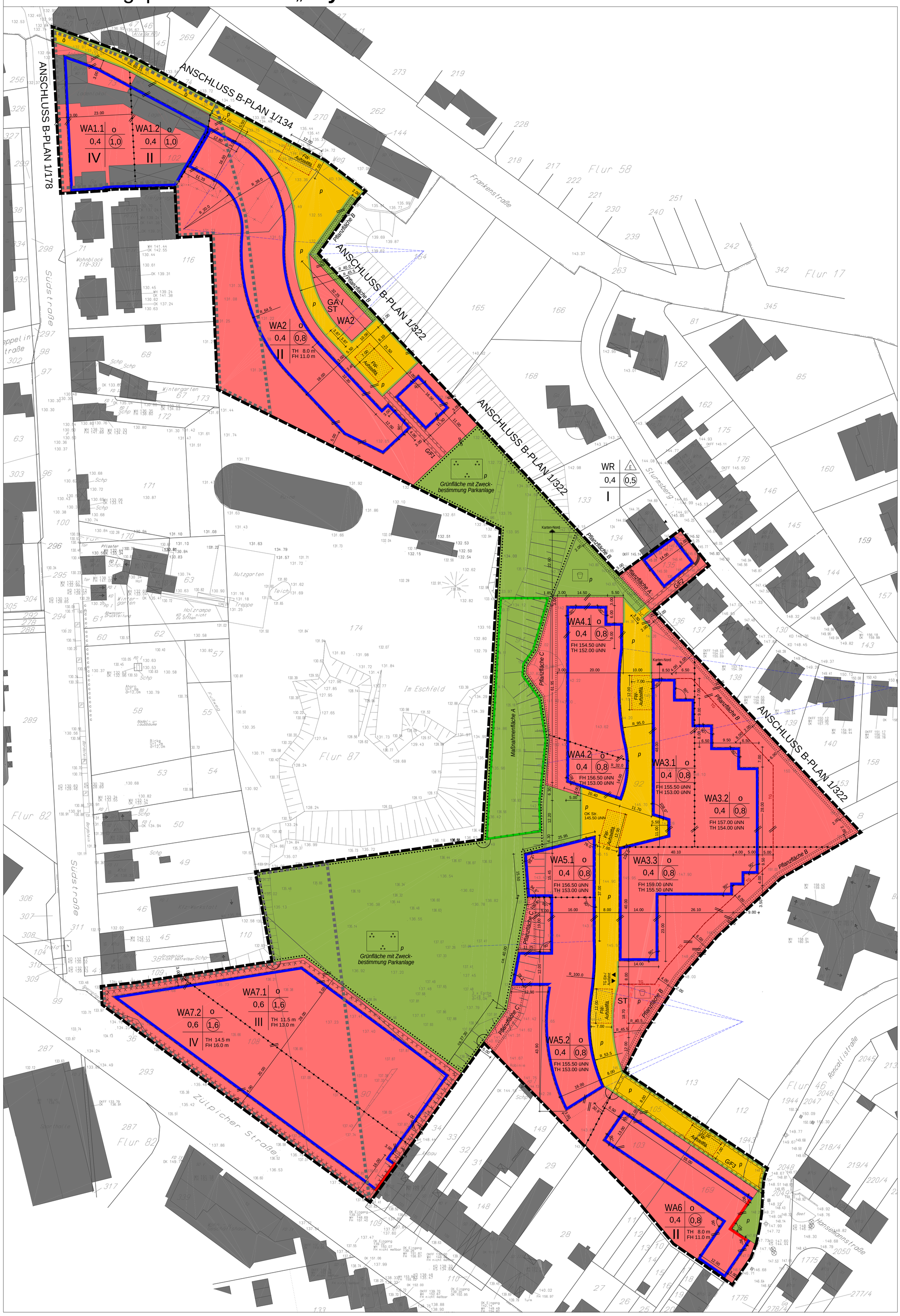
Bebauungsplan Nr. 1/337: „PrymPark"



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1-7: Die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen sind gem. § 1, Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauGB

2.1.1 Für das WA 2 und WA 6 gilt:
Im WA 2 und WA 6 darf die maximale Traufhöhe nicht mehr als 8,00 m und die maximale Firsthöhe nicht mehr als 11,00 m über Bezugspunkt betragen.

2.1.2 Für das WA 7 gilt:
Im WA 7.1 darf die maximale Traufhöhe / Attikahöhe (bei Flachdach) nicht mehr als 11,50 m und die maximale Firsthöhe nicht mehr als 13,00 m über Bezugspunkt betragen.
Im WA 7.2 darf die maximale Traufhöhe / Attikahöhe (bei Flachdach) nicht mehr als 14,50 m und die maximale Firsthöhe nicht mehr als 16,00 m über Bezugspunkt betragen.

2.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauGB dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Definition Bezugspunkt für das WA 2, WA 6 und WA 7:
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück (bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben) angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingang).

Bezugspunkt für das WA 3, WA 4 und WA 5:
Der Bezugspunkt der Straße wird auf 145.50 m ü NN festgesetzt.
Eine Abweichung von 0,50 m oberhalb und unterhalb der Bezugshöhe ist zulässig. Ausschlaggebend ist die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Bauvorhabens.

Allgemein gilt:

Definition Firsthöhe/ Attikahöhe:
Die Firsthöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem höchsten äußeren Scheitelpunkt der Dachhaut.

Definition Traufhöhe:
Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW definiert. (Systemschnitt 1)

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, Tiefgarage gem.§ 21a BauNVO

2.2.1 Die Tiefgarage im WA 3, durch die das Grundstück unterbaut wird, wird nicht auf die **GRZ** und **GFZ** angerechnet.

2.2.2 Die Tiefgarage im WA 7, durch die das Grundstück unterbaut wird, wird nicht auf die **GFZ** angerechnet.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WR wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt.

4.0 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im WR sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Nebenanlagen

4.2.1 im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze), mit Ausnahme der Standorte für Abfallbehälter, nicht zulässig.

4.2.2 auf den übrigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einer Größe von insgesamt 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Zum Zwecke der Änderung und Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes ist eine Überschreitung der Baugrenzen im WA1.1 an der Südstraße (Südstraße 13, 15) zulässig.

4.4 Baulinie
Entlang der im WA 7 festgesetzten Baulinie muss gebaut werden. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht für die Errichtung einer Tiefgarage, sofern diese unterhalb der Geländeoberfläche errichtet wird.

5.0 Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

5.1 Im WA 1, WA 2, WA 6 und WA7 sind Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen (GA) oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus in den Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (ST) sowie in den Zufahrtsbereichen von Garagen und überdachten Stellplätzen zulässig.

5.2 Stellplätze und Tiefgaragen im WA 3, WA 4 und WA5; Tiefgarage im WA 7
Im WA 3, WA 4 und WA 5 sind Garagen und Carports außerhalb der für Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TG) festgesetzten Flächen nicht zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze (ST) und in der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen (TG) zulässig. Die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze (ST) kann mit einem begehbaren Gründach überdeckt werden.
Im WA7 kann in Abstimmung mit der Stadt Düren, Abteilung Planung, ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 1,0 für ein einzelnes Grundstück zugunsten einer Tiefgarage zugelassen werden, wenn die Grundfläche des gesamten WA 7 mit nicht mehr als 60 % überschritten wird.

6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Auf der planzeichnerisch festgesetzten Fläche GF1 wird mit einer Breite von 3 m ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Baugrundstücks WA2 festgesetzt.

6.2 Auf der planzeichnerisch festgesetzten Fläche GF2 wird in einer Breite von 3,50 m ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen festgesetzt.
Eine Befahrung sonstiger Art, auch während der Bauphase, ist nicht zulässig.

6.3 Auf der planzeichnerisch festgesetzten Fläche GF3 wird in einer Breite von 8 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten / Anlieger der Baugrundstücke WA 3 bis WA 5, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen festgesetzt.

B Gestalterische Festsetzungen

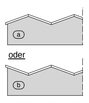
Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

7.0 Dachgestaltung

7.1 Im WA 1 bis WA 6 sind Pult- und Paralleldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig.
Als Paralleldächer sind nur gleichhüftig geneigte Dächer mit gleicher Dachneigung zulässig.

7.2 Im WA 7 sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.
Im WA 7.2 sind darüber hinaus auch traufständige Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 35° zulässig.

7.3 Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind im WA 1 bis WA 7 mit Flachdächern zulässig.
Diese sind entweder zu begrünen oder als Dachterrasse auszubilden. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.



Skizze: Paralleldach

C Grünordnerische Festsetzungen

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Artenschutz
Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (potentiell) vorkommender geschützter Arten sowie zur Erhaltung ihrer lokalen Populationen mithilfe artspezifischer Maßnahmen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

8.1.1 Bauzeitenbeschränkung
Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat ausschließlich außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten in einem Zeitfenster von Mitte September bis Anfang Februar zu erfolgen.

8.1.2 Beschränkung der Ablade- und Lagerungszonen
Für die Vorbereitungs - und Bauzeit ist eine Beschränkung der Ablade- und Lagerungszonen auf die überplanten Flächen (ausgenommen die festgesetzten Erhaltungs- und Maßnahmenflächen) einzuhalten.
Für die Dauer der Bauzeit ist die Grünfläche (Parkfläche) vorsorglich auszuzäunen.

8.1.3 Maßnahmenfläche A
Zur Erhaltung und zum Schutz des Lebensraumes der Haselmaus ist der gekennzeichnete Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einem Holz-Lattenzaun (1,20m hoch, 10cm Abstand zwischen den Latten) dauerhaft gegen willkürlichen Betreten auszuzäunen. Zum Zwecke der fußläufigen Durchquerung der Maßnahmenfläche ist ein mit einem Lattenzaun derselben Bauart begrenzter Weg in max. 1,20m Breite dauerhaft herzustellen. Innerhalb der Fläche sind mind. 10 geeignete Nistkästen in einer Höhe von ca. 1,0m ab OK Gelände aufzustellen. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Maßnahmenfläche ist mit standort- und artgerechten Gehölzen wie Hasel, Hainbuche sowie Schlehe dauerhaft aufzuwerten. Sämtliche Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen sind nur unter strenger Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zulässig. Die Nutzung dieser Fläche für die Versickerung des aus den angrenzenden Bereichen anfallenden Regenwassers ist nicht zulässig.

8.1.4 Fledermäuse und Vögel
Der Gebäudebestand im Bereich WA1 und WA2 ist bei Um- bzw. Rückbaumaßnahmen mit zeitlichem Vorlauf auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel zu untersuchen. Gegebenenfalls werden Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein.

8.2 Grünfläche (Parkanlage)
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten, öffentlich zugänglich zu machen und unter artenschutzrelevanten Aspekten nachhaltig mit standortgerechten Hölzern (wie Hainbuche, Eiche, Esche, Ahorn, Haselsträucher, Stechpalme) aufzuwerten. Vor einer Gehölzentnahme (Alt- oder Totholz, standortuntypische Hölzer) ist auf genutzte Baumhöhlen und Kugelnester der Haselmaus zu achten. Noch besetzte Kugelnester sind zu entnehmen und in geeignete Strukturen in der Maßnahmenfläche A umzusetzen. Dieses ist dem Amt für Landschaftspflege und Naturschutz des Kreises Düren unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen sind nur unter strenger Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zulässig. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Düren.

8.3 Pflanzflächen

8.3.1 Pflanzfläche A (Bereich WR)
Die Pflanzfläche ist zweireihig mit traditionellen Heckengehölzen zu bepflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Eingriffliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Hainbuche (Hecke), Liguster und Heckenrosen mit mindestens 100-150 cm Größe. Je 25 m² Fläche sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung mit mind. 150 - 200 cm Größe wie Birke, Esche, Vogelkirsche oder Stieleiche in die Pflanzung zu integrieren.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.3.2 Pflanzfläche B (Abschirmungspflanzung)
Die Pflanzfläche ist zu mind. 75 Prozent mit traditionellen Heckengehölzen zu bepflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Eingriffliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Hainbuche (Hecke), Liguster und Heckenrosen mit mindestens 100-150 cm Größe. Je 25 m² Fläche sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung mit mind. 150 - 200 cm Größe wie Birke, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche oder Hochstamm-Obstbäume in die Pflanzung zu integrieren.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.3.3 Pflanzfläche C (Übergangszone Erhaltungsfläche, Bereich WA 4 und WA 5)
Die Pflanzfläche ist zweireihig mit heckenartigen Pflanzungen zu bepflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Himbeere, Schlehe, Pfaffenhütchen und Wildrose mit mindestens 100-150 cm Größe.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9.0 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

9.1 Private Gartenflächen

9.1.1 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich WA 2, WR und WA 6
In den Gärten ist je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche (ohne Flächenanteil mit sonstigen Pflanzbindungen) ein Hochstamm-Obstbaum oder ein Laubbaum wie Feldahorn, Spitzahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Silberpappel, Vogelkirsche oder Sommerlinde zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 Flächenbefestigungen

9.2.1 Im WR sind Flächenbefestigungen wie Zufahrten, Stellplätze und Wege wasserdurchlässig herzustellen.

9.2.2 Im WA 1 - 6 sind Flächenbefestigungen wie Zufahrten, Stellplätze und Wege und Terrassen wasserdurchlässig herzustellen.

D Sonstige Festsetzungen

10.0 Altlasten

10.1 Allgemeines
Der gesamte westliche Planbereich (WA 1, WA 2, WA 7 und Grünfläche ist als Altstandort AV 47 im Verdachtsflächenkataster der Stadt Düren (bzw. DN 434 beim Kreis Düren) eingetragen. Es handelt es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände, das neben Abgrabungen auch aufgeschüttete Bereiche aufweist. Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung verstärkt auf geruchlich bzw. optisch wahrnehmbare Auffälligkeiten zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, so ist der Kreis Düren, Amt für Wasser, Abfall und Umwelt unverzüglich zu informieren. (Die Hinweise unter 6.0 sind zu beachten)

10.2 Altlasten im Bereich WA 7
In den durchgeführten Untersuchungen (Probiotec 2005, Büro für Geotechnik 2008 und 2009) wurde eine PAK-haltige Aufschüttung im WA 7 an der Südstraße angetroffen, die in nordöstlicher Richtung bisher nicht genau eingegrenzt ist. Nur diese Teilfläche ist im Bebauungsplan gem. §9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB gekennzeichnet. Erdarbeiten in diesem Bereich sind durch einen für den Altlastenbereich qualifizierten Sachverständigen zu begleiten. Durch entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen sind einer Einatmung und einem Hautkontakt mit kontaminiertem Material vorzubeugen. Aushubmaterial aus diesem Bereich ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften auf seine Deponierbarkeit zu untersuchen und auf entsprechenden Deponien ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. mit Deklarationsanalytik versehen und unter Beachtung aller Belange des KrW-/AbfG und des Wasserrechts im Plangebiet im Bereich der Aufschüttung wieder einzubringen. Ein Einbau im Plangebiet außerhalb dieser Bereiche ist nicht zulässig. Im Bereich der PAK-haltigen Auffüllung ist für die Hausgärten durch Oberbodenaustausch oder Abdeckung eine mindestens 35 cm starke Oberbodenschicht aus unbelastetem Bodenmaterial sicherzustellen. Aufgrund der zunehmenden Schadstoffkonzentration im Tiefenbereich von ca. 1,0 m - 4,0 m unter Geländeoberkante sollte auf den Anbau tiefer wurzelnder Nutzpflanzen und Obstbäumen in diesem Bereich verzichtet werden.
(Die Hinweise unter 6.0 sind zu beachten)

10.3 Altlasten im WR
Soweit der in Teilen des Plangebietes vorhandene Bauschutt nicht bis auf den anstehenden Boden abgeräumt wird, ist bei der Anlage von Grünflächen auf den Aufbau einer Vegetationsschicht zu achten, die im Falle von Rasen mindestens 5 bis 15 cm mächtig, im Falle von Gehölz- und Staudenpflanzungen mindestens 30 cm mächtig sein muss.
Im Bereich von Kinderspielplätzen muss ein Maß von 35 cm gewährleistet sein. Soweit bei Tiefbauarbeiten sensorisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist dieses zu analysieren, zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Tab. 8 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - (Fassung vom November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001) einzuhalten.

Die zu berücksichtigenden Lärmschallpegel ergeben sich aus nebenstehender Karte.

Die Wirksamkeit konkreter Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Fassung vom November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dazu gehören Schalldämmung der Außenbauteile von erf.R (W,res) = 40dB sowie die Anordnung schützenswerter Räume möglichst an der straßenabgewandten Seite.

E Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Stadt als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 34, Nideggen 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.

2.0 Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 6,0 bis 21,0m unter Geländeoberkante zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass damit zu rechnen ist, dass die dem Braunkohletagebau geschuldete Grundwasserabsenkung noch über Jahre wirksam sein wird, nach Beendigung der Bergbaumaßnahmen jedoch ein Grundwasseranstieg und dadurch bedingte Bodenbewegungen zu erwarten und bei der Planung zu berücksichtigen sind.

3.0 Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Unterklasse S gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zur DIN 4149. In der genannten DIN sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt und zu beachten.

4.0 Baugrundverhältnisse

4.1 Innerhalb des WR ist ein Gemisch von Lehm und Bauschuttresten aufgefüllt. Eine projektbezogene Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung wird empfohlen. Zur Entsorgung des Aushubs wird auf Punkt 10.0 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen.

4.2 Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauBG gekennzeichnete Fläche weist humoses Bodenmaterial aus. Dieses ist empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Es sind in diesem Bereich die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

4.3 Das Gelände ist nach den Erkenntnissen des aktuellen Stands der Technik als kampfmittelfrei anzusehen. Eine Gewähr dafür, dass sich auf den geräumten Flächen keine Kampfmittel mehr befinden, kann durch die Bezirksregierung nicht übernommen werden. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.
Kampfmittelräumdienst Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen, Tel. 0241 / 9108710

5.0 Höhenbegrenzung
Sofern in folgenden Bauverfahren trotz der deutlich geringeren zulässigen höchstzulässigen Firsthöhen bei Dachaufbauten, Antennen, Schornsteinen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen wie auch für andere Vorhaben geplante Bauhöhen von 163 Metern über NN überschritten werden, sind die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung zuzuleiten.

6.0 Altlasten

6.1 (mit Bezug auf D Sonstige Festsetzungen, 10.0 Altlasten, 10.1 Allgemeines)
Flächen innerhalb des Altstandortes AV 47 (bzw. DN 434 beim Kreis Düren), welche für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen / geplant sind, sind vor Errichtung auf ihre Versickerungsfähigkeit gutachterlich zu untersuchen. Die gutachterliche Untersuchung ist mit dem Kreis Düren, Amt für Wasser, Abfall und Umwelt im Vorfeld abzustimmen.
Die Bereiche WA 1, WA 2 und die Grünfläche wurden bisher gutachterlich nicht betrachtet. Daher ist vor Baubeginn der jeweiligen Maßnahme nachzuweisen, dass im Bereich der Haugärten keine gesundheitsgefährdenden Schadstoffkonzentrationen, insbesondere für spielende Kinder vorhanden sind. Die gutachterliche Betrachtung ist mit dem Kreis Düren, Amt für Wasser, Abfall und Umwelt im Vorfeld abzustimmen.

6.2 (mit Bezug auf D Sonstige Festsetzungen, 10.2 Altlasten im Bereich WA 7)
In den für Kinder zugänglichen Bereichen mit festgestellter Bodenkontamination sind diese durch eine Grabesperre (Geotextil) gegenüber der 35 cm mächtigen Oberbodenschicht abzutrennen.

7.0 Einsicht in Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Düren, Abteilung Planung, Kaiserplatz 2-4, 52349 Düren, eingesehen werden.

Zeichenerklärungen und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 und §4 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

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

- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- TH / FH — Die eingetragenen First- und Traufhöhen sind Maximalhöhen

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ö — Straßenverkehrsfläche öffentlich, *ö = Öffentlich*
- p — Straßenverkehrsfläche privat, *p = Privat*

(§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Spielplatz
- GA / ST — Garagen / Stellplätze
- ▼ ▲ — TG Ein-/Ausfahrt

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- p — Grünflächen, *p = Privat*

Zweckbestimmung

- Spielplatz (privat)

(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Parkanlage

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen
(§9 Abs.7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind. (Humöse Böden)

(§9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

- Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen/Ergänzungen sind in ROT dargestellt und wurden vom Rat der Stadt Düren am beschlossen.

N

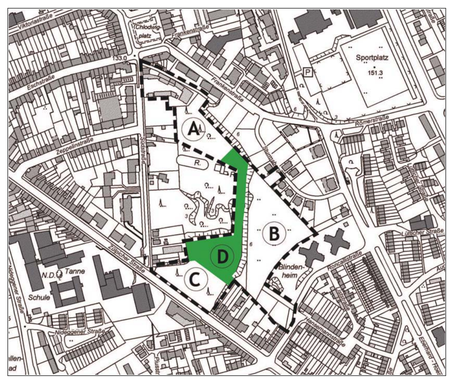
1:500

Rechtsgrundlage		Aufstellungsbeschluss	Unterrichtung d. Öffentlichkeit	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes - 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 (PlanzV) vom 18.12.1991 (BGBl.1991 I S.58) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (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 bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Die geometrischen Festlegungen sind der digitalen Form des Bebauungsplanes zu entnehmen. Düren, den .... ÖBVI	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/337 "PrymPark" in Düren ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 29.04.2008 beschlossen worden. Düren, den .... Bürgermeister	Die Unterrichtung d. Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.08.2008 bis 09.09.2008 einschl. statt. Die öffentlich Auslegung hat gemäß § 3 Abs 2 BauGB vom 20.09.2010 bis 19.10.2010 einschl. stattgefunden. Düren, den .... Amt für Stadtentwicklung	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am ..... als Satzung beschlossen worden. Düren, den .... Bürgermeister Mitglied des Rates	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Düren, den .... Technischer Beigeordneter

STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 1/337

„PrymPark"



EVANGELISCHE GEMEINDE zu DÜREN