



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO all-gemein zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 7 Tankstellen,
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Fassaden**
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und Spiegelglas bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.
- 2. Dachgauben und Dachanschnitte**
Dachgauben und Dachanschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Die jeweilige Einzelaube / der Dachanschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetransversalwänden mind. 1,25 m entfernt sein.
- 3. Kennzeichnungen**
Das Bergamt Düren weist daraufhin, daß im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise in das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.
- Nach Angaben des ehemaligen Betreibers, der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:
- starke setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodenragnagen,
 - ausreichende Trennvorgänge, vor allem bei größeren Gebäuden.
- Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie gegebenenfalls erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfesteste Bebauung gewährleistet sein wird.

- 3.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen**
3.1.1 Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18692 zu schützen. Baustofflegungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronenränder unzulässig.
3.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit erforderlich gemäß DIN 18615 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschießer Boden darf abgefahren werden.
3.1.3 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb der in III gekennzeichneten Fläche eine Inanspruchnahme durch Befahren, Baustofflagerung und sonstige baubedingte Nutzung nicht zulässig. Die innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche vorhandene feuchte Mulde ist zu schützen und zu erhalten.
- Für die Dauer der Bauarbeiten sind die feuchte Mulde und die Obstweide durch einen Schutzzaun zu sichern.

- 3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdrurchlässige Materialien verwendet werden.
Für den Oberbelag von Stellplatzflächen, einschließlich deren Fahrgassen und Fußwege, dürfen nur wasserdrurchlässige Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Garagen.

- 3.3 Regenerationsmaßnahmen**
Die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluß der Inanspruchnahme bzw. vor der Befahrung abschnittsweise begründet zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Flächen während der Vegetationsperiode ist bis zur Befahrung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterfupine) einzusetzen. Die Wiesen- und Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

- 3.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
3.4.1 Als Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.
3.4.2 Innerhalb der mit Signatur... gekennzeichneten Flächen sind folgende Arten der Befahrung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Erle und verschiedene Weidenarten z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens argentea.3.4.3 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen gen. Artenliste zu begrünen.3.4.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 4 standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

- 4. Artenliste**
- Bäume**
Hochstamm - Stammumfang mindestens 16/18 cm
- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn, 200/250 cm |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere, 300/350 cm |
- Bodendecker, Stauden**
- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Alchemilla mollis | Frauenmantel |
| Campanula glomerata | Knaulglöckchenblume |
| Campanula persicifolia | Pfirsichblättrige Glockenblume |
| Diцентра scutellaria | Tränendes Herz |
| Epimedium 'Frohnlilien' | Eifenblume |
| Geranium endressii | Storchschnabel |
| Geranium macrorrhizum | Purpurglockchen |
| Heuchera hybr. | Efeu |
| Hedera helix | Johanniskraut |
| Hypericum moserianum | Schleifenblume |
| Ionitis saxifraga | Lavendel |
| Lavandula angustifolia | Buschmalve |
| Lavandula thuringiaca | Pappelmalve |
| Malva moschata | |

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB
Das Bergamt Düren weist daraufhin, daß im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 150), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 150), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488)
- Planzonchenverordnung (PlanZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 30)
- Bauordnungen Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 295), zuletzt geändert am 06.05.2000 (GV. NRW. S. 436)
- Gemeindeordnung für das Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1999 (GV. NRW. S. 665) bzw. vom 20.03.2000 (GV. NRW. S. 346)

PLANUNGEN

ES WIRD BESCHNITTET, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMT-LICHEN LEBENSCHAFTSKARTEN UND DEM GEMEINWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGEN DER STÄDT-BAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH ENDEUTIG IST.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES VOM 28.03.2000 WURDE GEMÄSS § 2 (1) BAUGB AM 04.04.2000 ORTSLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB AM 19.10.2000 ORTSLICH BEKANNTGEMACHT WURDE. DIE ERGEBNISSE IN DER ZEIT VOM 27.10.2000 BIS ENDSCHLIESSLICH 13.11.2000.

DER BESCHLUSS DIESER BEBAUUNGSPLANS ALS SATZUNG IST AM 03.05.2001 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. MIT DIESER BEKANNTGEMACHTUNG IST DIESER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN.

DER BESCHLUSS DIESER BEBAUUNGSPLANS ALS SATZUNG IST AM 03.05.2001 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. MIT DIESER BEKANNTGEMACHTUNG IST DIESER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN.

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLO. ING. ARCHITETTEN UND STADTPLANER
RUTH PAPPATH - BAUREISER DR. HENRICH SCHNEIDER
BERGSTR. 22 A - 16 0689 OETA
TEL. 0221 / 13716 - FAX 0221 / 12741
24.10.2000

- ERLÄUTERUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - TH Traufhöhe
 - FH Firsthöhe
 - H. max. maximale Höhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Sonstige Planzeichen**
- Baugrenze
 - Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - A + R Fuß-/Radweg
 - Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen Baum
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen Baum