



Stadt Düren - Bebauungsplan Nr. 7/325 "Waldstraße" 2. Änderung

M 1:500



Erklärung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet
max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.2 und § 16 bis 20 der BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,0 m Traufhöhe über Bezugspunkt als Höchstmaß
FH 9,0 m Firsthöhe über Bezugspunkt als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

O offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

p Private Grünfläche

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)

Umgrengung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

siehe textl. Festsetzungen unter A.7.

Umgrengung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrengung von Flächen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze

St Umgrengung von Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrengung unterschiedlicher Baugebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Örtliche Bauvorschriften

SD nur Satteldächer zulässig

Hauptfrischrichtung

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 16 (3) BauNVO)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

2.2 Unter Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

2.3 Unter Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des obersten Dachabschlusses zu verstehen.

2.4 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der fertig ausgebauten, mittig an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind im WA 1 maximal sechs Wohneinheiten und im WA 2 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten über die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von insgesamt 25 m² je Grundstück zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 (5) BauNVO im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen mit Ausnahme von Mülltrennebehältern, Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen und Terrassen unzulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

6.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den Flächen für Stellplätze (St) und in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

6.3 Zusätzlich dürfen die Zufahrtbereiche von Garagen für nicht überdachte Stellplätze genutzt werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Die mit A im Kreis gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Obstwiese anzulegen. Pro angefangene 150 m² ist ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen.

7.2 Die mit B im Kreis gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivwiese anzulegen.

7.3 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens einreihige Schnitthecken mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste 2 zu entwickeln.

7.4 Mit den Maßnahmen gem. 7.1 bis 7.3 muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Maßnahmen abgeschlossen sein.

7.5 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene standorttypische Gehölze und Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 Baukörpergestaltung

Die Fassade, Dacheindeckung und Dachneigung sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

8.2 Dachgestaltung

8.2.1 Als Dachform sind gleichhüftige Satteldächer zugelassen. Jegliche Walmdachformen sind ausgeschlossen.

Als gleichhüftiges Satteldach wird definiert, dass beide Dachseiten die gleiche Länge des Ortanges und die gleiche Dachneigung haben.

8.2.2 Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben und First-Giebelgaube in einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig. Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten sind um mindestens 1,0 m von der zugeordneten Außenwandfläche zurückversetzt anzubringen.

8.2.3 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken

- anthrazit bis schwarz: 7016, 9004

- braun: 8014, 8017

8.2.4 Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

8.3 Außengestaltung

8.3.1 Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Rasenwaben).

8.3.2 Als Grundstückseinfriedungen sind nur freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Arten gemäß Pflanzliste 2 zulässig. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.

Im Bereich der hinteren Baugrenzen als Abtrennung der Terrassenbereiche bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind zudem blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Baugrenze) zulässig.

8.3.3 Standorte für Abfallbehälter im Vorgarten (im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind mit Pflanzen und Sträuchern zu umplanzen, sodass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

B HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 3,0 m unter Flur. Neben baulichen Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers auftreten.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T. Bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 4149 sind zu beachten.

4. Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhaltungen vor. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Des Weiteren wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen, wenn Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten etc. erfolgen. Auch nach der Überprüfung sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Niederschlagswasser

Im Zuge der Erschließung der Grundstücke 14, 15 und 90 wurde ein Mulden-Rigolen-System zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der erschlossenen Grundstücke und der Straße angelegt. Da seine Kapazität bereits heute ausgeschöpft ist, ist bei einer Erweiterung der Straßenflächen das Mulden-Rigolen-System auszubauen. Das Niederschlagswasser wird mit einer Drosselmenge von 5 l/s in einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Waldstraße eingeleitet. Weiterführende Details sind dem Entwässerungskonzept von Dr. Jochims & Burtscheid vom 11.07.2018 zu entnehmen.

C PFLANZLISTE

Pflanzliste 1 - Obstbäume: Hochstamm, 4 x verpfl., mB, STU 18 - 20 cm

Apfelbaum	- Kaiser Wilhelm
Apfelbaum	- Jakob Lebel
Apfelbaum	- Rheinischer Bohnapfel
Apfelbaum	- Elfler Rambur
Apfelbaum	- Cornely's (Gestreifter Hausapfel)
Apfelbaum	- Flandrischer Rambur
Apfelbaum	- Gelbe Schafnase
Apfelbaum	- Peter Broich
Apfelbaum	- Rheinisches Seidenhemdchen
Apfelbaum	- Schlicks Rheinischer Landapfel
Apfelbaum	- Danziger Kantapfel
Apfelbaum	- Gravensteiner
Birnbaum	- Gute Luise
Birnbaum	- Pastorenbirne
Birnbaum	- Juffenbirne
Birnbaum	- Alexander Lucas
Birnbaum	- Williams Christbime
Kirschbaum	- Hedelfinger
Kirschbaum	- Böttchers Rote Knorpel
Kirschbaum	- Hauswetschje
Kirschbaum	- Prinzesskirsche
Kirschbaum	- Schneiders späte Knorpelkirsche
Kirschbaum	- Kassins Frühe
Kirschbaum	- Ludwigs Frühe
Kirschbaum	- Große schwarze Knorpelkirsche

Pflanzliste 2 - Sträucher: 2 x verpfl., Höhe 70 - 90 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Siechpalm	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus agg
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Rot und kursiv gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der Offenlage geändert.

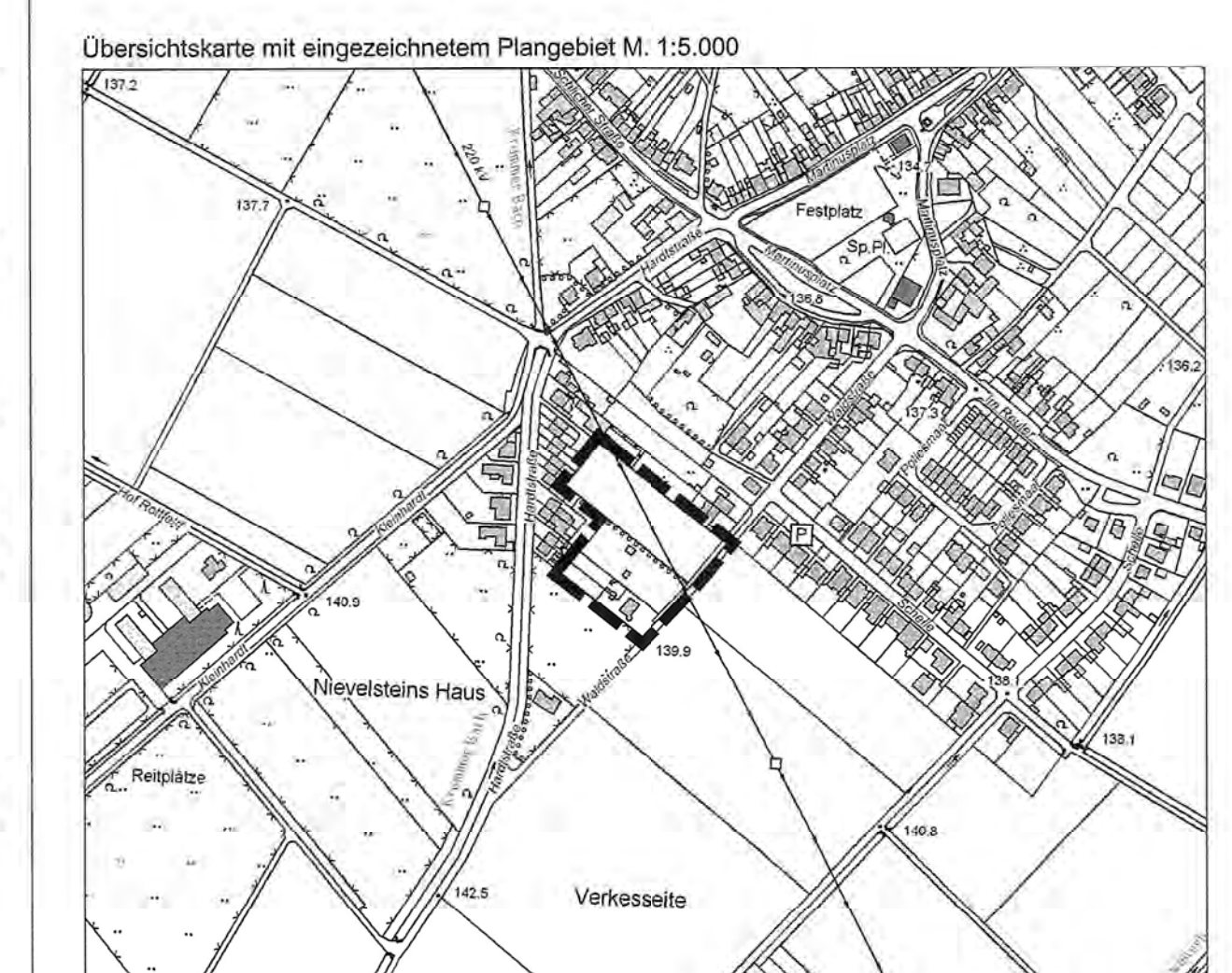
STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 7/325

2. Änderung gem. § 13a BauGB

"Waldstraße"

Übersichtskarte mit eingezeichnetem Plangebiet M: 1:5000



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 11.09.2019

Städtischer Vermessungsdirektor

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB fand in der Zeit vom 05.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 statt. Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017 stattgefunden.

Düren, den 06.03.2017

Amt für Stadtentwicklung, Abt. Planung

4. Satzungsbeschluss und Ausfertigung:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Düren am 20.01.2019... als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 25.01.2019

Bürgermeister

Mitglied des Rates

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7/325, 2. Änderung "Waldstraße" in Düren-Derichsweiler ist gemäß § 13a in Verbindung mit § 1 (8) BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.07.2016 beschlossen worden.

Düren, den 06.07.2016

Vorsitzender des Ausschusses

3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 stattgefunden.

Düren, den 14.01.2019

Amt für Stadtentwicklung, Abt. Planung

5. Rechtskraft:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 7/325, 2. Änderung "Waldstraße" in Düren-Derichsweiler ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.03.2019... erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 20.03.19

Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I - S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I - S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I - S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. - S. 232)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. - S. 666ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.966)

jeweils in der gültigen Fassung

Satzungsbeschluss

Düren, den 07. Januar 2019

Lütticher Straße 10-12

52064 Aachen

Fon 0241 73389

raumplan@t-online.de