



**Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50 Prozent überschritten werden.

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO  
 Im WA dürfen die Firsthöhen der baulichen Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um 9,00 m nicht überschreiten. Die zulässige Traufhöhe wird mit einem Höchstmaß von 4,75 m im Bebauungsplan festgesetzt.  
 Definition Firsthöhe: 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.  
 Definition Bezugspunkt: Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsfläche) bzw. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangsseite).

**3. Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO  
 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:  
 • Gebäude bis zu 30 m³ umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstellen und untergeordnete andere bauliche Anlagen bis zu 30 m³ umbautem Raum; dies gilt nicht für Garagen und Verkauf- und Ausstellungsstände.  
 • Bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielflächen dienen, wie Pergolen, Klettergerüste, Sandkasten.  
 • Unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Teppichstangen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleinsterrassen bis zu 5 m³.  
 • Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen Straßenraum und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Fassade).

**4. Flächen für Garagen und Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO  
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der für Garagen und Stellplätze zulässigen Flächen zulässig und im Vorgartenbereich. Als Vorgartenbereich gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Nachbargrenze, von der die bauliche Anlage erschlossen ist. Seitliche Wände von Garagen dürfen nicht den Erschließungsweg zugewandt sein.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
 Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt.

**6. Beseitigung von Niederschlagswasser**  
 Pro Einzelhaus wird verbindlich der Einbau einer Niederschlagswasserzisterne in einer Mindestgröße von 4 cbm festgesetzt. Darüber hinausgehendes Niederschlagswasser ist über jeweils einen gebündelten Abschlag pro Straßenseite am Nordrand des Bebauungsplangebietes in den „Krummer Bach“ zu führen. Die Entwässerung von Niederschlagswasser der Hartertstraße ist in geeigneter Form zu regeln.

**7. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
 Es werden folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:  
 1. Westlich der Hartertstraße im rückwärtigen Bereich der Bebauung und entlang der südwestlichen Grenze:  
 - Für diese Fläche wird festgesetzt, dass ein bestehender Gehölzstreifen mit bodenständigen Gehölzen entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grenze in einer Mindestbreite von 3 Metern zu erhalten ist. Die verbleibende Fläche von ca. 2.146 qm ist als Obstwiese anzulegen. Hierzu sind 22 Hochstammobstgehölze zu pflanzen.  
 2. Östlich der Hartertstraße im rückwärtigen Bereich der Bebauung:  
 - Für diese Fläche wird festgesetzt, dass umlaufend eine Weißdornhecke auf einer Gesamtlänge von 210 Metern einreihig zu pflanzen und als Schritttecke auf einer Mindesthöhe von 1 Meter und einer Mindestbreite von 0,5 Meter zu pflanzen ist. An zwei Stellen darf die Hecke in einer Breite von 3 Metern als Zugang zum Grundstück unterbrochen werden. Die verbleibende Fläche von ca. 2.168 qm ist als Obstwiese anzulegen. Hierzu sind 22 Hochstammobstgehölze zu pflanzen.  
 - Pflanzqualität von Obstbäumen: Hochstamm 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 8-12 cm, die den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.  
 - Die Bäume sind mit 3 Pfählen unter Verwendung geeigneten Bindematerials (Kokosstrick o.ä.) zu sichern und mit Drahtschutz vor Verbiss zu umgeben.  
 - Pflanzqualität der Heckenpflanzen: Leichte Sträucher, 40-80 cm. Pflanzbedarf 7 Pflanzen pro lfd. Meter = 1.470 Pflanzen.  
 - Die Maßnahmen müssen spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Baubeginn durchgeführt werden.  
 - Der Abschluss der Pflanzmaßnahmen ist der ULB telefonisch oder schriftlich anzuzeigen.  
 - Pro Obstwiese ist eine Steinkauzröhre fachmännisch einzubringen.  
 3. Entlang des „Krummer Baches“ wird der Bach mit seinem Gehölzbestand zum Schutz festgesetzt (öffentliche Grünfläche). Der daran westlich angrenzende Gehölzbestand auf privatem Grund ist auf einer Breite von 5 Metern zu erhalten (private Grünfläche). Pflanzausfälle sind durch bodenständige Gehölze zu ersetzen. Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Zäune usw. sind hier nicht zulässig.  
 4. Innerhalb der Gartenflächen, aber außerhalb der für anderweitige Maßnahmen vorgesehenen privaten Grünflächen, sind 30 % der Fläche mit bodenständigen Gehölzen aus folgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Bäume 1. Ordnung; Menge nach freier Wahl	Bäume 2. Ordnung; Anteil 20-30 %	Sträucher; Anteil 70 %
Rotbuche Fagus sylvatica	Hainbuche Carpinus betulus	Schlehe Prunus spinosa
Stieleiche Quercus robur	Feldahorn Acer campestre	Weißdorn Crataegus monogyna
Traubeneiche Quercus petraea	Vogelkirsche Prunus avium	Hundsrose Rosa canina
Esche Fraxinus excelsior	Vogelbeere Sorbus aucuparia	Hasel Corylus avellana
Winterlinde Tilia cordata	Hängebirke Betula pendula	<del>Pflaumenholz</del> <del>Euroyonimus europaeus</del>
Sommerlinde Tilia platyphyllos		Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Bergahorn Acer pseudoplatanus		Kornelkirsche Cornus mas
		Roter Hartriegel Cornus sanguinea
		Brombeere Rubus fruticosus agg.

**3.2** An jeden Hauptbaukörper ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage zulässig. Satellitenanlagen sind an der zur Straße zugewandten Seite (Haupteingangsseite) nur auf dem Dach, im Bereich zwischen Traufe und First (dürfen den First nicht überschreiten) zulässig.

**4. Dachüberstände**  
 Der maximale Dachüberstand gegenüber der Außenwand beträgt 0,70m.

**5. Dacheindeckungsmaterialien**  
 5.1 Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig: Tonziegel, Betonpfannen, Natur- und Kunstschiefer, Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.  
 Bei Pultdächern sind Dacheindeckungen auch in Zinkblech zulässig.  
 5.2 Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit bis schwarz), nicht glänzend.

**6. Außengestaltung**  
 6.1 Der Vorgartenbereich (zwischen Straßenraum und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Fassade) ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge.  
 6.2 Garagenzufahrten bzw. Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Sickerlage) zu befestigen.  
 6.3 Standorte für Abfallbehälter im Vorgarten sind mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

**Hinweise**

**1. Reiterhof**  
 Westlich des Bebauungsplangebietes liegt ein Reiterhof. Es wird darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang zu Geräuschen und Lärm durch Anliegerverkehr kommen kann.

**2. Schutz der Bausubstanz vor Wasserschäden**  
 Zur Sicherung der Bausubstanz vor Druckwasser bei Hochwassersituationen am „Krummer Bach“ wird für die Bebauung westlich der Hartertstraße der Hinweis auf eine sinnvolle Abdichtung mit weißer Wanne gegeben.

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

**4. Kampfmittelbeseitigung**  
 Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfbereich. Bei der Testsondierung wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**5. Bodendenkmalpflege**  
 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, 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.

**Rechtsgrundlagen 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 18.12.1990 (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

**Erklärung der Planzeichen**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1	2	1 überbaubare Fläche	2 nicht überbaubare Fläche
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet	

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	TH max 4,75 m	Traufhöhe als Höchstmaß
		FH max 9 m	Firsthöhe als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl		
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen		

**BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
25-40°	Dachneigung
—	Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

P	private Grünflächen
O	öffentliche Grünflächen

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Ga/St	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

—	Landschaftsschutzgebiet
---	-------------------------

**Planunterlage**

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Düren, den 5.5.2009

Dipl.-Ing. Bernd Jamrosy  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

**Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/362 in Düren-Derichsweller ist gemäß § 13a BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.11.2008 beschlossen worden.

Düren, den

Vorsitzender des Ausschusses

**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.01.2009 bis 30.01.2009 einschließlich statt. Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2009 bis 29.04.2009 einschließlich stattgefunden.

Düren, den

Amt für Stadtentwicklung

**Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 24.06.2009 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 29.06.2009

Bürgermeister

Mitglied des Rates

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauONRW**

**1. Fassadengestaltung**  
 Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauwerkseitigen Verkleidungen unzulässig. Als Farben für alle zulässigen Materialien sind nur weiße, graue und die Farben der regional in der Natur vorkommenden Steinarten und die Farben von Backsteinen zulässig. Die verschiedenen regional vorkommenden Steinarten und die verschiedenen Backsteinarten sind als Sichtmauerwerk allgemein zulässig. Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden. Gleiches gilt für gemauerte Bestandteile der Einfriedungen im Vorgartenbereich. Die Ortssatzung über die Einfriedung der Baugrundstücke bleibt in sonstiger Hinsicht von der Festsetzung unberührt.

**2. Dachformen**  
 2.1 Im WA sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Pultdächern mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig. Abwalmungen sind nicht zulässig.  
 2.2 Nebenanlagen sind in Dachneigung und Dachform dem Hauptbaukörper anzupassen. Dies gilt nicht für Garagen.  
 2.3 Für Garagen und Nebenanlagen sind gleichhöfliche Satteldächer und abweichender Dachneigung, Pultdächer mit Traufe zur Haupteingangsseite bzw. zum angrenzenden Nachbargrundstück sowie Flachdächer zulässig.

**3. Dachaufbauten**  
 3.1 Gauen (Firstgiebelgauben, Schleppgauben), sonstige Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern bzw. Dachkern nicht mehr als ein Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt. Der höchste Punkt von Gauen, sonstigen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern muss sich unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche und der untere Punkt oberhalb des unteren Sechstels der Dachfläche befinden. Werden auf einer Dachfläche mehrere der v.g. Elemente (auch gleichen Typs) errichtet, müssen diese entweder im Fußpunkt (Schnitthöhe mit der Dachfläche) oder im Bereich des oberen Abschlusses die gleiche Höhe haben. Der seitliche Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben in Dachform und Material dem Hauptbaukörper zu entsprechen (Dachdeckungsmaterial für den oberen Abschluss, Fassadenmaterial oder Dachdeckungsmaterial für die Seiten).

Die Pflanzung muss spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme vorgenommen werden.

**Rechtskraft**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.11.2009 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 25.11.2009

Technischer Beigeordneter

**Stadt Düren**

Bebauungsplan Nr.: 7/362  
 "Südwestliche Hartertstraße"

Übersichtskarte Derichsweller mit eingezeichnetem Plangebiet M.1:10.000

M. 1 : 500

**Aufgestellt von**

Büro für Ökologie und Landschaftsplanung  
 Wilhelmusch 11, 52223 Stolberg  
 Tel.: 02402-1274995, Fax: 02402-1274996  
 e-mail: info@planungsbuero-fehr.de