



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. d. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- 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.
- Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
Im WA1 dürfen die Firsthöhen der baulichen Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um 9,0 m und im WA2 um 10,5 m nicht überschreiten. Im WA1 dürfen die Traufhöhen der baulichen Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um 6,3 m und im WA2 um 7,5 m nicht überschreiten.
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 Außenmauerwerks mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
Definition Bezugspunkt: Bezugspunkt und gleichzeitig Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO für die Höhen des jeweiligen Bauvorhabens 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 (Zugeweg).
- Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Hiervon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
- Gebäude bis zu 30 m² umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten und untergeordnete andere bauliche Anlagen bis zu 30 m² 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, Sandkästen.
- Unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Tischplatten, nicht überdachte Terrassen sowie Kleinsterrassen bis zu 5 m².
- Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen Straßenraum und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Fassade).
- 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. Ausnahmsweise sind Garagen auch in einem Bereich von bis zu 5 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Stellplätze sind innerhalb der für Garagen 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 Erschließungsstraßen zugewandt sein, es sei denn, der Bebauungsplan sieht dies in Eckbereichen ausdrücklich vor.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für das WA 2.
- Terrassen**
Im WA1 und WA2 dürfen Terrassen ausnahmsweise die rückwärtigen Baugrenzen bis zu 5,0 m überschreiten.
- Festsetzungen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die bauliche Entwicklung des Plangebietes, beginnend mit der Erschließung, ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn Funktionsmäßig von durchzuführenden Schutzmaßnahmen in den mit A-C gekennzeichneten Flächen gutachterlich nachgewiesen ist. Zudem ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren für einen Zeitraum von 30 Jahren jährlich ein Monitoring gem. § 4 BauGB zum Nachweis des Erhalts der Funktionsfähigkeit der Artenschutzmaßnahmen in den mit A-C gekennzeichneten Flächen durchzuführen.
 - Der westliche Uferstreifen am Derichsweiler Bach (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“) ist mit mindestens 27 Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen und in entsprechendem Umfang als Obstweide mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt mindestens 14 m, der Abstand zu den Grundstücksgrenzen etwa 10 m. Die Pflanzung ist jeweils spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten nachzuweisen. Zur Pflege der Obstbäume gehört ein fachgerechter Kronenaufbau durch regelmäßigen Baumschnitt. Bei Verlust ist innerhalb eines Jahres eine Ersatzpflanzung 1:1 herzustellen.
Anbringung, Änderung, Pflege und Kontrolle von Nistkästen für Steinküze ist mit solchen Artenschutzmaßnahmen belasteten Personen zu gestatten.
Bei einer Beweidung mit Schafen oder Rindern sind die Bäume gegen Verbiss zu sichern. Eine Beweidung mit Pferden ist unzulässig. Gartenutzungen jeder Art sind unzulässig. Eine Mahd darf nur maximal 2 mal pro Jahr erfolgen. Diese Festsetzungen gelten auch für nicht mit Obstbäumen beplante Teilbereiche. Zulässig bleibt die Errichtung einer Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung als überwiegend begrüntes Erdbecken am dafür vorgesehenen Standort mit einer Zufahrt vom nördlich benachbarten Feldweg aus.
 - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“ kann mit 4-7 GVE beweidet werden, wobei mehr als 4 GVE nur ausnahmsweise für einen Zeitraum von bis zu 9 Wochen möglich sind. Die Errichtung von Unterständen ist in jedem Einzelfall einvernehmlich mit der Stadt Düren und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Entfällt die Beweidung, ist die Fläche ebenso wie unter Punkt 7.4 festgesetzt zu pflegen. Bei der Beweidung ist die Erhaltung der Grasnarbe sicherzustellen.
 - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „C“ wird zu einem Mosaik aus Extensivgrünland (95 %) und einzelnen Gebüsch (5 %) entwickelt. Die Fläche ist zu den Feldwegen hin mit Weidezaun und ansonsten mindestens mit einer Pflanzreihe abzugrenzen sowie mit einer Ansaatmischung anzuzüchten. Die erste Mahd darf erst nach dem 15.06. eines Jahres durchgeführt werden.
 - In allen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („A“, „C“) sind Einzelstamm- und Einzelgehölzarten zulässig. Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, befestigte Flächen, Mauern oder sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 16 BauNVO

- Fassadengestaltung**
Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerverkleinernden Verkleidungen unzulässig. Als Farben für alle zulässigen Materialien sind nur weiße, graue und die Farben der regional in der Natur vorkommenden Steinarten (wie z.B. gelber und roter Sandstein, Basalt) und die Farben von Backsteinen zulässig. Die verschiedenen regional vorkommenden Steinarten, die verschiedenen Backsteinarten und Putz sind allgemein zulässig. Fassaden von Doppelhaushälften sind jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden. Gleiches gilt für gemauerte Bestandteile der Einriedungen im Vorgartenbereich.
- Dachformen**
 - In allen WA Gebieten sind nur gleichmäßig geneigte Dächer in Form von Sattel- und Zeltedächern mit einer Neigung von 10° - 40° sowie Dächer in Form von Putzdächern von 10° - 27° und abgedeckten Putzdächern zulässig. Bei abgedeckten Putzdächern darf die maximale Bogenhöhe 1,5 m der Sparrenlage eines gedachten, darunterliegenden Putzschichtes sein. Abwalmuren sind nicht zulässig.
 - Nebenkörper sind in Dachneigung und Dachform dem Hauptbaukörper anzupassen. Dies gilt nicht für Garagen.
- Dachaufbauten**
 - Gauben (Firstgiebelgauben, Schleppegauben), sonstige Dachaufbauten, Dachschneitlen und legende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zwerchhäusern bzw. Dachern nicht mehr als ein Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt.
Der höchste Punkt von Gauben, sonstigen Dachaufbauten, Dachschneitlen und Dachfenstern muss sich unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche und der unterste 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).
- Dachüberstände**
Der maximale Dachüberstand gegenüber der Außenwand beträgt 0,70 m.
- Dacheindeckungsmaterial**
 - Für die Dacheindeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Tonziegel
- Betonplatten
- Natur- und Kunstschiefer
- Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
Bei Putz-, abgedeckten Putz- und Zeltedächern sind Dacheindeckungen auch in Zinkblech zulässig.
Bei Pult-, abgedeckten Pult- und Zeltedächern sind Dacheindeckungen auch in Zinkblech zulässig.
 - Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der Zinkdächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (z. B. anthrazit bis schwarz oder braun), nicht glänzend.
- Leitungsrechte**
In den zum Derichsweiler Bach hin gelegenen Baufeldern können durch vertragliche Regelung Korridore für Leitungsrechte von der neuen Erschließungsstraße zu dem Regenrückhaltebecken hin festgelegt werden. Wird ein solches Leitungsrecht nicht hinsichtlich geschaffen, muss die Zulassung des Regenwassers über die Parzellen der beiden Wirtschaftswege am nördlichen Plangebietrand erfolgen.

III. Festsetzungen in gekennzeichneten Flächen

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

- Im Plangebiet ist die vorhandene geologische Störzonen gekennzeichnet. Innerhalb dieser Kennzeichnung sind keine baulichen Anlagen, auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen zulässig. Ausgeschlossen sind auch bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären oder zugelassen werden könnten. Zulässig sind Verkehrsflächen und Stellplätze.

Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhoferstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-90904, Fax: 02425-909189, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Grundwasser**
Das Grundwasser steht oberflächlich in der Regel ca. 2 - 4 m unter Flur an.
Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen bzw. ist zu beachten, dass keine Grundwasseranhebung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- Artenschutz**
Da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass Vogelarten zum Zeitpunkt des Baubeginns im Untersuchungsgebiet brüten oder Nistplätze dort im Baumbestand Quartiere bezogen haben, muss die Baufeldfreilegung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit mit einer zeitlichen Erweiterung um die Aktivitätszeit der Fledermäuse im Herbst erfolgen, somit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis zum 30.10. Abweidungen hiervon sind denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut und keine Fledermausquartiere befinden. Dies bedarf der Abstimmung mit und Genehmigung durch die ULB des Kreises Düren. Beim Abriss der Scheune ist zuvor zu prüfen, ob hier zwischenzeitlich ein Einstand oder Brutplatz der Schleiereule entstanden ist.
- Allianzen**
Im Plangebiet ist mit verfüllten Bombentrümmern und Trümmerschuttablagungen zu rechnen, die im Einzelfall auch Materialien mit problematischen Stoffen enthalten können. Bei Bauarbeiten ist auf eventuelle Auffälligkeiten im Untergrund zu achten und ggf. der Kreis Düren zu informieren.
- Erdbebenzone**
Die Gemarkung Derichsweiler der Stadt Düren ist der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO u. Plan V90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
GFZ z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

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

o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
o Baugrenze

Festsetzungstabelle

	GRZ	GFZ	Bauweise
WA 1	II	0,3	o, 6
WA 2	II + D	0,4	o, 8

Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

o Straßenverkehrsfläche
o Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
o Straßenbegrenzungslinie
o Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich
o Zweckbestimmung: Fußgänger-/Radfahrer
o Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

o private Grünfläche
o Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
o Abgrenzung der Art und des Maßes unterschiedlicher Nutzung
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
o Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
o Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
o Gewässer
o Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
o Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser
o Geologische Störzonen

DARSTELLUNGEN DER PLANRÜCKLADE

o vorhandene Flurstücksgrenze
o vorhandene Flurstücknummer
o vorhandenes Gebäude
o vorhandene Zäunung
o vorhandene Wegeführung
o Gelände Höhen

STADT DÜREN

Bebauungsplan 7 / 380

Derichsweiler Ost

M. 1:1000

Übersichtskarte M. 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), jeweils in der geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

MKN-Nr.

Düren, den 10.04.2017

Öffentlich bestellter u. vereidigter Vermessungsingenieur

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/380 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16.04.2015 beschlossen worden.

In der Sitzung vom 13.12.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/380 zu ändern und zu erweitern und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Düren, den 16.12.2016

Vorsitzender des Ausschusses

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Sitzung vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 einschließlich stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 10.04.2017

Ant für Stadtentwicklung Abteilung Planung

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Düren, den 13.12.2016

Bürgermeister

RECHTSKRIFT

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.2016 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 02.10.2017

Technischer Beigeordneter

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Düren vom 13.12.2016 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Düren, den 13.12.2016

Bürgermeister

BfU Aachen GmbH
Viktoriaallee 46
52066 Aachen
Telefon +49 (0)241 900337-0
Telefax +49 (0)241 900337-18