

STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/177

12. ÄNDERUNG "EHM. KASERNE" IM BEREICH DER ECHTERNACHER STRASSE IN DÜREN



LEGENDE

WR	REINES WOHNGEBIET	--- BAUGRENZE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTMASS	— BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	← HAUPTFIRSTRICHTUNG
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Diese Bebauungsplan-Änderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NW. S.666), des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I. S.2414) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132) jeweils in der zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung geltenden Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 23.08. 2006 beschlossen, die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/177 „Ehemalige Kaserne“ im Bereich der Echterbacher Straße in Düren gemäß § 13 Baugesetzbuch -vereinfachtes Verfahren- aufzustellen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung angeordnet.

Düren, den 28.08. 2006
[Signature]
 Vorsitzender des Ausschusses

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 16. 01. 2007 bis 16. 02. 2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Düren, den 22. 02. 2007
[Signature]
 Amt für Stadtentwicklung -Planung-

Die 12. Änderung ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Düren am 21. 03. 2007 als Satzung beschlossen worden.
 Düren, den 27. 03. 2007
[Signature]
 Bürgermeister

[Signature]
 Mitglied des Rates

Die 12. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 23. 06. 2007 rechtsverbindlich geworden.
 Düren, den 25. 06. 2007
[Signature]
 Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/177 "ehemalige Kaserne" im Bereich der Echterbacher Straße in Düren

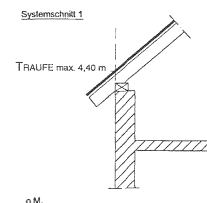
A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO wird festgesetzt, dass im WR 1 und im WR 2 die gem. § 3 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

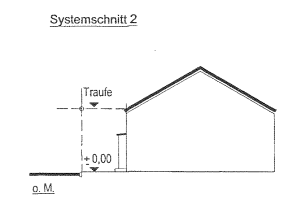
2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO
2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO durch Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50 Prozent überschritten werden.
2.2 Im WR 1 ist eine maximale Traufhöhe von 4,40 m für den Hauptbaukörper zulässig. Für Doppelhaushälften ist eine zwingende Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass bei entsprechender Einigung der Eigentümer der Doppelhaushälften auf gleiche Höhen für die Doppelhäuser die allgemeine Festsetzung Anwendung finden kann.

Im WR 2 sind Traufhöhen zwischen 5,50 m bis 6,30 m für den Hauptbaukörper zulässig. Für Doppelhaushälften ist eine zwingende Traufhöhe von 5,80 m festgesetzt. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass bei entsprechender Einigung der Eigentümer der Doppelhaushälften auf gleiche Höhen für die Doppelhäuser die allgemeine Festsetzung Anwendung finden kann.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachstuhl im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW definiert.



2.3 Bezugspunkt
 Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante des Randsteines der Fahrbahn, senkrecht gemessen zur Mitte der straßenseitigen Fassade (Haupteingangseite).



3.0 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO
3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 Bau NVO sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Gemäß § 12 Abs. 1 sind Garagen und Stellplätze im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens, parallel zur Nikolaus-Ehlen- Straße verlaufend, nicht zulässig sind.
3.3 Ein- und Ausfahrten sind an der Nikolaus- Ehlen- Straße nicht zulässig.
3.4 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
3.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO, mit Ausnahme von Standorten für Abfallbehälter, sind im Vorgartenbereich (zwischen Straßenraum und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Fassade) unzulässig.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
4.1 Im WR 1 und WR 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt.

B. Gestalterische Festsetzungen

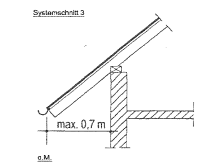
5.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW
5.1 Fassadengestaltung
5.1.1 Zulässig für die Fassadengestaltung sind ausschließlich weißer oder rotbrauner Putz und / oder rotbraune Backsteinarten (z.B. Feldbrandstein, Klinker). Fassaden von Doppelhaushälften sind jeweils einheitlich zu gestalten.
5.1.2 Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden. Gleiches gilt für gemauerte Bestandteile der Einfriedungen im Vorgartenbereich. Die Ortsatzung über die Einfriedung der Baugrundstücke bleibt in sonstiger Hinsicht von der Festsetzung unberührt.

5.2 Dachgestaltung
5.2.1 Dachformen
 Im WR 1 sind gleichhöfliche Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 42° zulässig. Die zulässige Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend 40°. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass bei entsprechender Einigung der Eigentümer von Doppelhaushälften auf die gleiche Dachneigung die allgemeine Festsetzung Anwendung finden kann.
 Im WR 2 sind gleichhöfliche Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 32° zulässig. Die zulässige Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend 30°. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass bei entsprechender Einigung der Eigentümer von Doppelhaushälften auf die gleiche Dachneigung die allgemeine Festsetzung Anwendung finden kann.

Im WR 1 sind Abwalmungen nur zulässig, wenn die Abwalmung nicht mehr als 1/4 der Höhe des Giebeldreiecks beträgt und die Dachneigung der Abwalmung 45° nicht überschreitet. Innerhalb von Abwalmungen sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster nicht zulässig.
 Im WR 2 sind Abwalmungen nicht zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind gleichhöfliche Satteldächer mit Firstrichtung des Hauptbaukörpers und abweichender Dachneigung, Pultdächer mit Traufe zur Haupterschließungsseite bzw. zum angrenzenden Nachbargrundstück sowie Flachdächer zulässig.

5.2.2 Dachüberstand
 Der maximale Dachüberstand gegenüber der Außenwand beträgt 0,70m.



5.2.3 Dacheindeckung
 Dächer sind in den Farben dunkelbraun, anthrazit oder schwarz, nicht glänzend, einzudecken. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

5.2.4 Dachaufbauten
 Im WR 1 sind Dachaufbauten nur in Form von Dachgauben wie nachfolgend beschrieben zulässig:
 Dachgauben dürfen ausschließlich als Flachdach- oder Schleppgauben ausgeführt werden.

Dachgauben dürfen weder aus dem aufgehenden Mauerwerk hervortreten, noch vor das aufgehende Mauerwerk hervortreten. Der höchste Punkt von Dachgauben muss sich unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche, der unterste Punkt oberhalb des unteren Sechstels der Dachfläche befinden (der Dachüberstand kann hier mit eingerechnet werden).
 Der Abstand zwischen Dachgaube und seitlicher Gebäudeabschlusswand muss mindestens 1/8 der Gebäudebreite betragen.

Pro Traufseite sind maximal 2 Dachgauben zulässig. Wird eine Einzelgaube gewählt, darf ihre Länge nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen. Werden 2 Dachgauben gewählt, ist pro Gaube nicht mehr als 1/4 der Gebäudebreite zulässig. Die Unterkante der Dachgaube ist hierbei die maßgebliche Länge.

Dachgauben sind in der Farbauswahl der Dachfläche anzupassen. Metallische Verkleidungen sind nicht zulässig.
 Im WR 2 sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser bzw. Dachkerker nicht zulässig.

5.2.5 Dachflächenfenster
 Dachflächenfenster dürfen nicht wesentlich aus der Dachfläche hervortreten, sie müssen in die Dachfläche eingepasst sein. Dachbalkone sind nicht zulässig.

5.3 Außengestaltung
5.3.1 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. Als Bepflanzung sollten möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwandt werden.

5.3.2 Garagenzufahrten bzw. Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Sickerfuge) zu befestigen.

5.3.3 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.