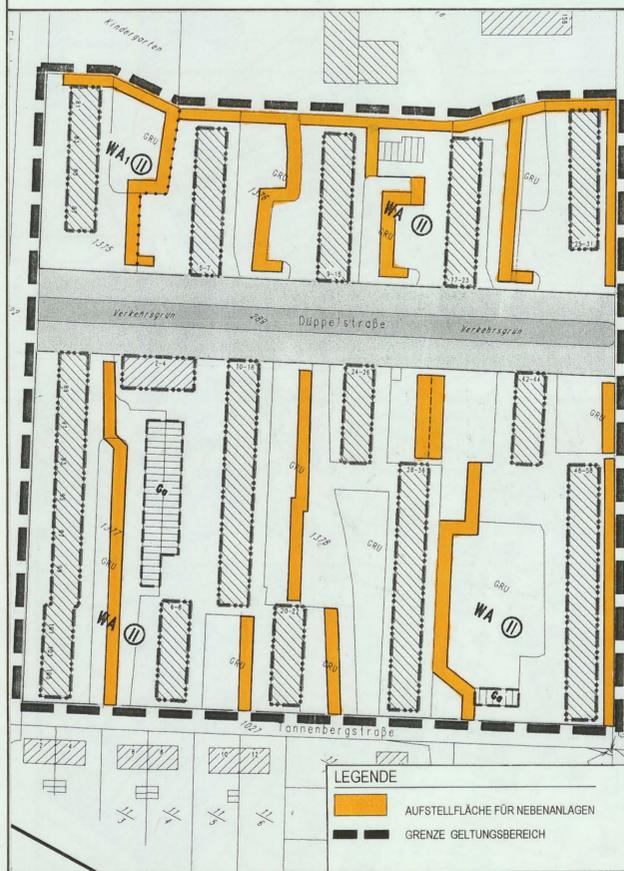




STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/364

“BEREICH NÖRDLICH UND SÜDLICH DER DÜPPELSTRASSE ZWISCHEN EUSKIRCHENER STRASSE UND EBERHARD - HOESCH - STRASSE “

SYSTEM SKIZZE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.1/364 AUFSTELLFLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (GARTENHÄUSER)



LEGENDE
AUFSTELLFLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN
GRENZE GELTUNGSBEREICH



Legende
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
ZAHL DER VOLLGESOSSE ZWINGEND
BAULINIE
Ga FLÄCHEN FÜR GARAGEN
ÖFFENTL. VERKEHRSLÄCHE
GRÜNFLÄCHE INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE (VERKEHRSSTR.)
FLÄCHEN MIT SINNVOLLE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Unberücksichtigt bleiben die bestehenden Stellplätze innerhalb der privaten befestigten Flächen. Auf diesen Flächen sind auch Garagen in einheitlicher Form und Gestaltung möglich. Im Bereich zwischen der Eberhard-Hoesch-Straße und den Wohnhäuser sind pro Wohnungseigentum ein Stellplatz (nicht Garage und/oder Carport) zulässig.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahme ist pro Wohnungseigentum im Gartenbereich parallel zur gebildeten Grenze des Wohnungseigentums in einem 4,00 m breiten Bereich je ein Gebäude bis zu 30 ccm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsqualität, als Gartenhaus in Holzbauweise, zulässig. Dies gilt auch für den 3,00 m breiten seitlichen Bereich zur nördlichen Grenze zum Kindergarten bzw. Schule. Für einen 2,00 m breiten Streifen beidseitig der Düppelstraße gilt die Ausnahmeregelung nicht. Zur Erläuterung ist eine Skizze beigelegt.

Einfriedigungen bzw. Eingrenzungen im Vorgartenbereich, sind nur in offener Form als Stabgitterzaun oder als Hecke in einer maximalen Höhe bis zu 0,80 m zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen, auch des Wohnungseigentums, ist eine Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Entlang der Euskirchener Straße ist eine dichte Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Im Eckbereich Euskirchener Straße / Düppelstraße ist eine dichte Einfriedigung ebenfalls möglich; die entlang der Düppelstraße nach 5,00 m von der Euskirchener Straße her gemessen auf eine Höhe von 1,20 m abtrepfen muss. Die dichte Einfriedigung ist von der Straßenseite her zu begründen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Fassaden:
Die Putzfassade ist zu erhalten. Sie kann mit Wärmedämmputz versehen werden. Verklinkerungen und sonstige Verkleidungen sind nicht gestattet. Die Farbe der Putzfassade ist in RAL 9010 (reinweiß) herzustellen. Die Leibungen der Fenster und Türen können in einer anderen Farbe abgesetzt werden.

Dächer:
Die ursprüngliche Dachform und Neigung darf nicht verändert werden. Ein Drempeel ist nicht erlaubt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachziegeln in der Farbe granitschwarz matt. Dachüberstände an der Traufe, wie auch Ortsgangüberstände sind als Holzverschalung auszubilden und schwarz zu streichen. Die Dachüberstände sind im Baublock einheitlich auszubilden. Dachflächenfenster sind zulässig. Die Eindeckrahmen müssen sich der Farbe der Dacheindeckung anpassen. Dachgäuben, Zwerggiebel, jegliche Dachaufbauten und Einschnitte sind nicht zulässig.

Fenster und Öffnungen:
Die Fenster- und Türöffnungen dürfen verändert werden, solange die Gliederung der Fassaden beibehalten wird. Bei Beibehaltung der vorhandenen Breite kann die Öffnung bis zum Fußboden geführt werden. Auch können die schmalen Fenster in Breite und Höhe an die vorhandenen Öffnungen angepasst werden. Ein Versetzen der Öffnungen aus den jeweiligen Achsen sowohl horizontal wie vertikal ist nicht gestattet. Der Einbau einer Eingangstür für die neu entstehende Einheit ist zulässig. Fenster und Türen in den Fassaden sind zur Außenseite in der Farbe RAL 7016 (anthrazitgrau) auszuführen. Innenseitige Farbe der Fenster ist frei wählbar. Ebenfalls sind die Außenfensterbänke in der Fensterfarbe RAL 7016 (anthrazitgrau) zu erstellen.

Eingangsbereiche und Außentreppe:
Außentreppe sind als Wangentreppeanlagen (Die Stufen werden von der Wange getragen und begrenzen den Arm seitlich) aus Stahl in verzinkter Ausführung auszubilden. Edelstahlgeländer und Handläufe sind zulässig. Außentreppe sind nur im Erdgeschoss möglich. Eingangsbereiche sollen als Stahlkonstruktion in verzinkter Ausführung oder in Edelstahl mit aufgelegter Glasabdeckung ausgeführt werden. Die Stahlteile der Außentreppe und Eingangsbereiche können auch mit einem Farbputz in RAL 7016 (anthrazitgrau) versehen werden.

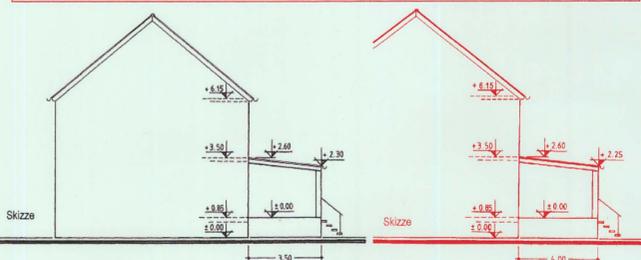
Einfriedigungen bzw. Eingrenzungen
Einfriedigungen bzw. Eingrenzungen sind als Stabgitterzaun mit Beschichtung in RAL 7016 (anthrazitgrau) oder in RAL 6026 (opelgrün) auszuführen. Eine Ausführung verzinkt oder in Edelstahl, wie die Eingangsbereiche bzw. Außentreppe, ist auch möglich.

Terrassen und überdachungen:
Terrassenüberdachungen sind in offener Ständerbauweise zulässig. Die Farbe ist in RAL 9010 (reinweiß) oder in RAL 7016 (anthrazitgrau) zu wählen. Diese muss, wie in den beigelegten Skizzen dargestellt, ausgeführt werden. Sichtschutzwände im Garten sind in Tiefe und Höhe der Terrassenüberdachung anzupassen. Sollte keine Terrassenüberdachung vorhanden sein, können diese in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m ausgebildet werden.

Gemeinschaftsgaragen:
Die ausnahmsweise zulässigen Gemeinschaftsgaragen sind in konventioneller Bauweise oder als Betonfertigergarage zu errichten. Diese müssen in Form und Gestaltung einheitlich sein.

Ausnahmen von den textlichen und gestalterischen Festsetzungen sind möglich, sofern sich die Grundstückszuschneitte bei Bildung von Wohnungseigentum ändern, Anforderungen durch anderer Gesetzgebungen erforderlich werden oder die Vorgaben zu einer unbeabsichtigten Härte führen würden.

Die in rot dargestellte Skizze und die im Text rot markierten Ergänzungen erfolgten gemäß Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Düren am 15.12.2010.



Verfahrensmerkmale
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
MK-Nr.
Düren den, 13.09.2010

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NRW S. 666), des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. 03. 2000 (GV. NRW S. 256) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132) jeweils in der zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung geltenden Fassung.
Düren, den 03.03.2010

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 10. 03. 2010 gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1/364 aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB angeordnet.
Düren, den 16. 03. 2010

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27. 04. 2010 bis 28. 05. 2010 einschließlich statt.
Der Bebauungsplan-Entwurf Nr.1/364 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2010 bis 19.10.2010 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Düren, den 20.10.2010

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist gemäß §10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 15. 12. 2010 als Satzung beschlossen worden.
Düren, den 20. 12. 2010

Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom 03. 02. 2011 rechtsverbindlich geworden.
Düren, den 03. 02. 2011