



Erklärung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 4 der BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 20 der BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
BZH 125,00 Festgesetzte Bezugshöhe in Metern über NN
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und §§ 22, 23 der BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- St** Straßenverkehrsfläche
St Straßenbegrenzungslinie
F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- ö** Öffentliche Grünfläche
ö Zweckbestimmung Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- Ga** Anpflanzung von Einzelbäumen
St Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
St Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereich)
— Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten innerhalb eines Baufensters
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 86 BauO NRW)
- SD** nur Satteldächer zulässig
→ Hauptfirstrichtung

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- Vorschlag Parzellierung
○ Vorschlag Baumpflanzung

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen / Ergänzungen sind in ROT dargestellt und wurden vom Rat der Stadt Düren am 19.12.2012 beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Düren, den 02.01.2013
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- A Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gemäß § 1 (8) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 2.1** Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die jeweils in den Baufenstern angegebene Bezugshöhe.
- 2.2** Als Traufhöhe wird die Schnittlinie von aufgehender Außenwand und Dachhaut definiert.
- 2.3** Als Firsthöhe wird die Oberkante des obersten Dachabschlusses definiert.
- 2.4** Für die einzelnen Baufenster mit unterschiedlichen Geschossigkeiten werden folgende Höhen festgesetzt:
I TH max. 3,50 m FH max. 6,50 m
II TH 6,30-7,00 m FH max. 10,50 m
- 2.5** Die über die max. zulässige Grundfläche hinaus versiegelten Flächen (gem. § 19 (4) BauNVO; u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen) dürfen max. 50 % der zulässigen Grundfläche betragen. Hierbei werden wasserdurchlässig befestigte Flächen nur zur Hälfte angerechnet, soweit deren Abflusswert max. 0,6 beträgt.
- 2.6** Mit Gründächern überdeckte Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen fließen nur zu 50 % in die GRZ-Berechnung ein, soweit deren Abflusswert max. 0,3 beträgt. Verglaste Anteile sind dabei in Abzug zu bringen.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den Vorgartenbereichen zwischen Hauptgebäude und angrenzender Straßenbegrenzungslinie mit Ausnahme von Standorten für Abfallbehälter ausgeschlossen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, die nördlich an die Lennarzstraße angrenzen.
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen** gem. § 12 (6) BauNVO
- 5.1** Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Flächen für Garagen zulässig.
- 5.2** Zusätzlich dürfen die Zufahrtsbereiche von Garagen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze genutzt werden.
- 5.3** Zusätzlich darf der mit St gekennzeichnete Bereich für nicht überdachte Stellplätze genutzt werden.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 6.1** Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2** Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind insgesamt vier zwei Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3** Artenliste
- | | | |
|------------------------------|------------------------------------|--|
| Sträucher: | 2 x versetzt, Größe 80 - 100 cm | |
| Comus sanguinea | Blutroter Hartriegel | |
| Corylus avellana | Gewöhnliche Hasel | |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | |
| Euroyonimus-europaeus | Europäisches Pflehenhölchen | |
| Prunus spinosa | Schlehe | |
| Rosa arvensis | Kreuzende Rose | |
| Rosa canina | Gewöhnliche Hundrose | |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose | |
| Salix caprea | Saalweide | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | |
- Laubbäume: Heister, Stammumfang 12 - 14 cm
- | | | |
|----------------------------|------------------------|--|
| Carpinus betulus | Hainbuche | |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche (Es) | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | |
| Quercus robur | Stieleiche (Ei) | |
| Acer campestre | Feldahorn | |
| Alnus glutinosa | Schwarzleite | |
| Populus tremula | Espe | |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winterlinde | |
| Salix alba | Silberweide | |
| Salix fragilis | Purpurweide | |
| Sorbus-europaeus | Eberesche | |
- Obstbäume:
- | | | | |
|-----------|---|-----------|--|
| Äpfel: | Dülmener Rosenapfel (mittel), Gute Luise (mittel), Rote Sternreute (mittelspät), Winterlockenapfel (spät) | Birnen: | Clapps Liebling (früh), Gute Luise (mittel), Alexander Lucas (mittel), Conference (mittel) |
| Kirschen: | Kassins Frühe (früh), Schattenmorelle (spät) | Pflaumen: | Hauszwetsche (mittel), Große grüne Reneclode (mittel) |
- 7. Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB
- 7.1 Fassadengestaltung**
- 7.1.1** Allgemein zulässig sind regional vorkommende Steinarten (wie z.B. gelber und roter Sandstein, Grauwacke, Basalt, Blaustein) sowie nicht glänzende Ziegelstein- bzw. Backsteinarten und Putz. Holz, Metall und Glas sind in der Fassade nur als untergeordnete Materialien bis maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- 7.1.2** Als Farben für alle Materialien sind nur die Farben von regional in der Natur vorkommenden Steinarten (z.B. gelber und roter Sandstein, Grauwacke, Basalt, Blaustein) sowie die Farbe von Ziegelsteinen (z.B. Feldbrandstein, Klinker) sowie Erdfarben, weiß und grau zulässig. Grelle, glänzende und ungedeckte Fassadenfarben sind ausgeschlossen.
- 7.1.3** Die Fassaden von Doppelhäusern sind jeweils einheitlich zu gestalten.
- 7.1.4** Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden.
- 7.2 Dachgestaltung**
- 7.2.1** Als Dachform sind gleichhüllige Satteldächer zugelassen. Jegliche Walmdachformen sind ausgeschlossen. Als gleichhülliges Satteldach wird definiert, dass beide Dachseiten die gleiche Länge (den Ortsgang betreffend) und Dachneigung haben. Die Einhaltung der Anforderung, dass beide Dachseiten die gleiche Länge haben, ist dann erfüllt, wenn mind. 2/3 der jeweiligen Dachfläche diese Länge einhält.
- 7.2.2** Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 38°.
- 7.2.3** Für Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.
- 7.2.4** Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Tonziegel
- Betonplatten
- begrünte Dächer
- Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in naturrotem, engeltem Material zu erfolgen (RAL Farben 2013, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3031 - 3033). Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.
- 7.2.5** Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig und sind in die Dachgestaltung zu integrieren.
- 7.2.6** Es sind stehende Dachgauben sowie Zwerchgiebel, sonstige Dachaufbauten und liegende Dachfenster zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der darunter liegenden Fassade, bei Zwerchhäusern und Dachkern nicht mehr als ein Drittel der darunter liegenden Fassade beträgt. Werden auf einer Dachfläche mehrere der vorgenannten Elemente (auch gleichen Typs) errichtet, so müssen diese entweder im Fußpunkt (Schnitthöhe mit der Dachfläche) oder im Bereich des oberen Abschlusses die gleiche Höhe haben.

- 7.3 Außengestaltung**
- 7.3.1** Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 7.3.2** Einfriednungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Artenliste mit Heckenpflanzungen oder Mauern in maximal 1 m Höhe auszuführen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall, Drahtgeflecht oder Holz integriert werden. Zu den Grundstücken, die nördlich an die Lennarzstraße angrenzen, ist eine Heckenpflanzung oder eine Mauer bis zu 2 m Höhe zulässig. Die Mauern haben hinsichtlich Material und Farbgebung dem Hauptbaukörper zu entsprechen.
- 7.3.3** Standorte für Abfallbehälter (auch Schränke oder Mauern) im Vorgartenbereich sind nach Artenliste zu umpflanzen, sodass sie nicht einsehbar 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. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Außenstelle vier Wochen vorher zu benachrichtigen.
- 2. Grundwasser**
Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei 3 bis 5 m unter Flur. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Ebenso darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.
- 3. Bergbauliche Einwirkungen**
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffel des Mariaweerer Sprungs). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohle Tagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- 4. Kampfmittel**
Der Bereich liegt in einem ehemaligen Kampf- / Bombenabwurfgebiet. Nach Auswertung von Luftbildern ergeben sich für den Bereich der geplanten Bebauung keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. 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 Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I - S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I - S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 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. 686)
- jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

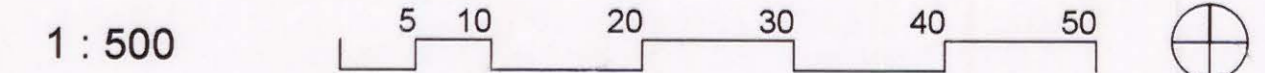
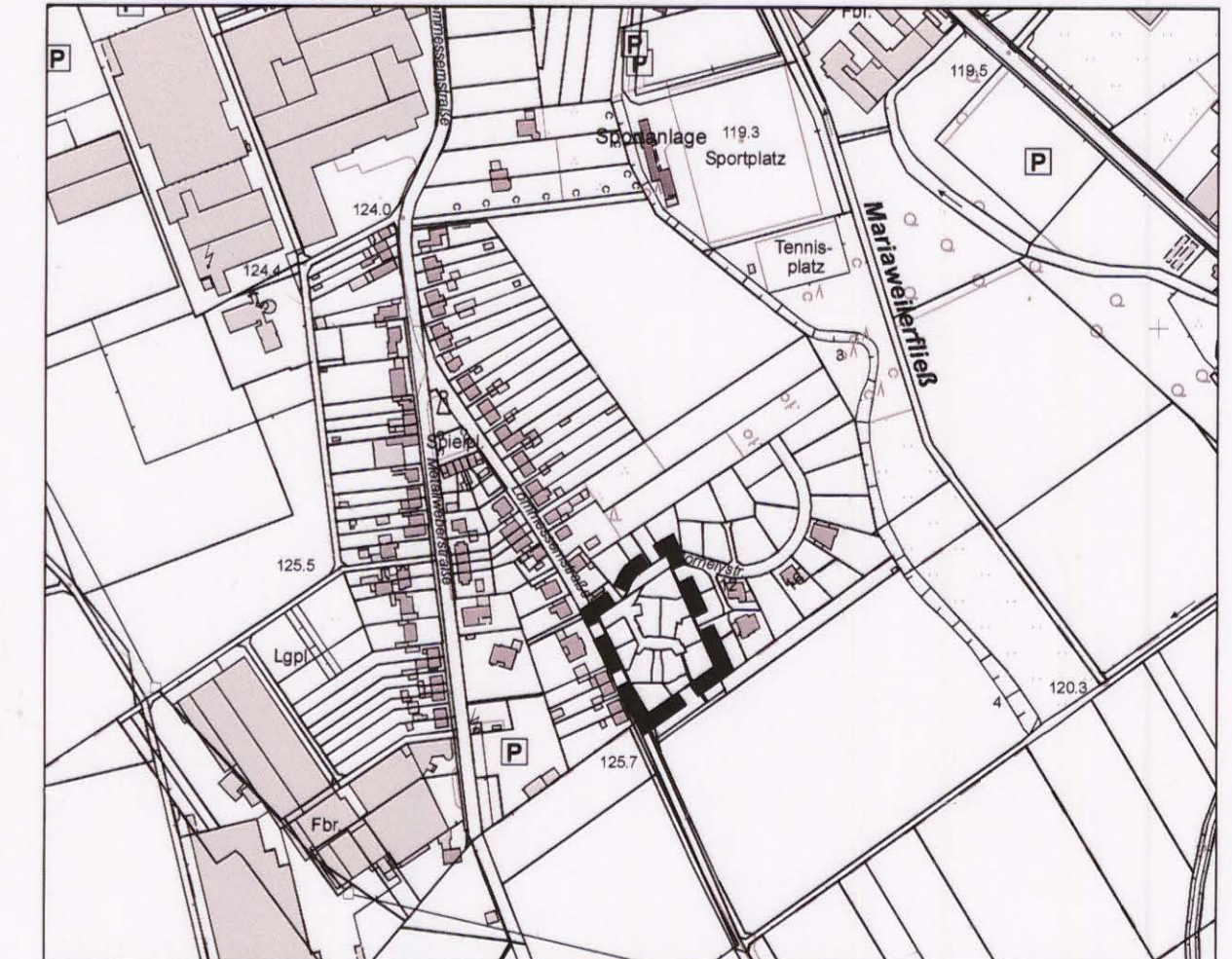
STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 9/341 A 3. Änderung gem. § 13a BauGB



"Südliche Lommessenstraße"

Übersichtskarte mit eingezeichnetem Plangebiet M. 1:5.000



Düren, den 22. November 2012

RAUM PLAN Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen
Fon 0241 73389
raumplan@t-online.de

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 04.12.2012
Dipl.-Ing. R. Schwerdtner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 1. Aufstellungsbeschluss:**
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 / 341 A 3. Änderung "Südliche Lommessenstraße" in Düren-Mariaweerer ist gemäß § 13a in Verbindung mit § 1 (8) BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 18.09.2012 beschlossen worden.
Düren, den 19.09.2012
Vorsitzender des Ausschusses
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
Die Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB fand in der Zeit vom 03.09.2012 bis einschließlich 14.09.2012 statt.
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012 stattgefunden.
Düren, den 19.11.2012
Amt für Stadtentwicklung, Abt. Planung
- 3. Satzungsbeschluss:**
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Düren am 19.12.2012 als Satzung beschlossen worden.
Düren, den 19.12.2012
Bürgermeister Mitglied des Rates
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):**
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
Düren, den 02.01.2013
Amt für Stadtentwicklung, Abt. Planung
- 5. Rechtskraft:**
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 9 / 341 A 3. Änderung "Südliche Lommessenstraße" in Düren-Mariaweerer ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.01.2013 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Düren, den 02.01.2013
Vermessungsdirektor