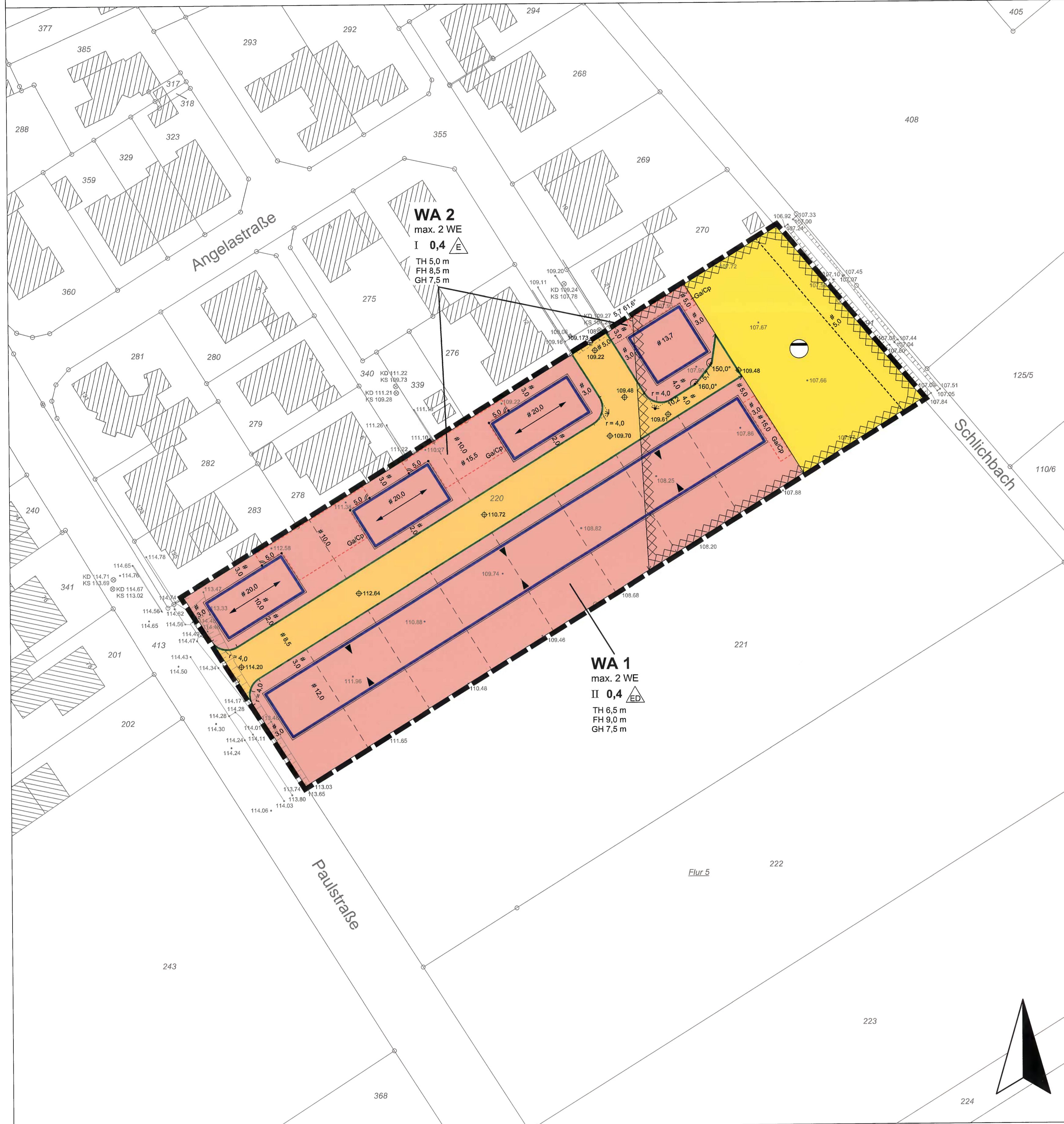




Stadt Düren - Bebauungsplan Nr. 11/363 "Zwischen Paulstraße und Schlichbach"

M 1:500



Erklärung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 der BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 der BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 5,0 m Traufhöhe über Bezugspunkt als Höchstmaß
FH 8,5 m Firsthöhe über Bezugspunkt als Höchstmaß
GH 7,5 m Gebäudehöhe über Bezugspunkt als Höchstmaß
ϕ 110,36 Bezugspunkt in Metern über NNH

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22, 23 der BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (s. unter C, Kennzeichnung)
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
Vorschlag Parzellierung

Nachrichtliche Übernahme
Abgrenzung Gewässerandrestreifen

Örtliche Bauvorschriften
Hauptfrüchtigung
Neigungsrichtung bei Pultdächern

Bestand
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Böschungskante
Geländehöhe

HINWEIS: Ergänzungen/ Änderungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und kursiv ausgeführt

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Vollgeschosse und Staffelgeschosse
(§ 20 BauNVO)
Innerhalb des WA 2 müssen Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse mit Flachdach) von der nördlichen Baugrenze mindestens 2,00m zurückspringen.
- Höhenlage baulicher Anlagen**
(§ 9 (2) BauGB, § 16 (3) BauNVO)
3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen oder Gebäudehöhen bestimmt.
3.2 Der Bezugspunkt und gleichzeitig die maßgebliche Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW für die Höhen des jeweiligen Geländehorizonts ist durch lineare Interpolation zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten geplanten Höhenlagen der Straße zu ermitteln, bezogen auf die Mitte der Gebädefassade zur öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstückseite mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend.
Für Garagen gilt als Bezugshöhe die mittig vor der Zufahrt liegende Verkehrsfläche.
3.3 Unter Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl zu verstehen. Bei Pultdächern gilt die Traufhöhe für die niedrigere aufgehende Außenwand. Bei versetzten Pultdächern darf für eine Außenwand die maximale Traufhöhe ausnahmsweise um 0,50 m überschritten werden.
3.4 Unter Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des obersten Dachabschlusses zu verstehen.
3.5 Unter Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der obersten Dachkante zu verstehen. Die Gebäudehöhe gilt für Gebäude mit Flachdach. Bei um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückversetzten Solaranlagen darf die Gebäudehöhe um max. 1,00m überschritten werden.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.
5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
In den WA 1 und WA 2 sind Terrassen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit eine Fläche von 35 m² je Grundstück nicht überschritten und die GRZ von 0,4 eingehalten wird. Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind nicht zulässig:
- in allen WA im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlichen Erschließungsanlagen.
- im WA 2 im Bereich zwischen nördlicher Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze.
- Flächen für Nebenanlagen**
(§ 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche und zur bestehenden Paulstraße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 12 (6) BauNVO)
7.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Durch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 5,00 m möglich.
Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenverkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen sowie in den Bereichen zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.
7.2 Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt geschaffen werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Die festgesetzte Fläche für die Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens als extensive Wiesenfläche anzulegen. Befestigte Flächen sind als wassergebundene Decke auszuführen.
- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches**
(§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB)
Der anteilige externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch Anlegen einer extensiven Mähwiese auf dem Grundstück 625; die entsprechende Biotopförderungsmaßnahme wird durch die Anlage eines Biotopstreifens im Bereich des Grundstückes 625 erreicht. Der anteilige externe Ausgleich erfolgt über das Okokonto der Stadt Düren.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Baukörpergestaltung**
Die Fassade, Dacheindeckung und Dachneigung sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.
- Dachgestaltung**
 - Als Dachform sind im WA 1 Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.
 - Als Dachform sind im WA 2 Sattel- und Flachdächer zugelassen.
 - Pultdächer dürfen maximal eine Dachneigung von 20° aufweisen.
 - Gauben aller Art, sonstige Dachaufbauten, Dachschneitte und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zweifelhäusern bzw. Dachkern nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt.
Der höchste Punkt von Gauben, sonstigen Dachaufbauten, Dachschneitten und Dachfenstern muss sich unterhalb des obersten Drittels der Dachfläche und der unterste Punkt oberhalb des unteren Sechstels der Dachfläche befinden. Der seitliche Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50m.
 - Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Betonpflaster
- Natur- und Kunstschiefer
Bei Pultdächern sind Dacheindeckungen auch in Zinkblech zulässig.
Die Dacheindeckung der Gebäude hat mit Ausnahme der Zinkdächer und Solaranlagen, in dunkelfarbigem, nicht glänzendem Material zu erfolgen (z. B. anthrazit bis schwarz oder rotbraun bis braun).
 - Anlagen zur solaren energetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie bei geneigten Dächern die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen. Bei Flachdächern muss die Solaranlage um min. 1,50 m von den Außenwänden zurückversetzt werden.

C KENNZEICHNUNG

Ein Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplangebietes wird aufgrund humoser Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

D HINWEISE

- Bodendenkmalpflege**
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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.
- Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Roer - Gau“. Eigentümerin des Bergwerkfeldes ist die RW E Power Aktiengesellschaft.
- Grundwasser**
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Das geplante Baugelände ist am westlichen Rand von Absenkungen durch die Tagebaueinsparungen betroffen. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 185 195 „Bauwerksabdichtungen zu beachten“. Sowie im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei dem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung auch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- Baugrundverhältnisse**
Das Plangebiet liegt teilweise in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsachse im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen, und der DIN 18 196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstufen, sowie die Bestimmungen der Baugrunde des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Bodenschutz**
Im Plangebiet ist durch die Zerstörungen aus dem 2. Weltkrieg mit verfüllten Bombentrümmern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen, die im Einzelfall problematische Stoffe enthalten können. Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich der Kreis Düren als Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.
- Erdbebenzone**
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S. Bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 4149 sind zu beachten.
Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.
- Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermintete Bodenkampfmittel. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Des Weiteren wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen, wenn Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. erfolgen. Auch nach der Überprüfung 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.
- Niederschlagswasser**
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserzulauf zugeführt werden. Ansonsten soll das Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden.
- Gewässerandrestreifen**
Entlang des Schlichbaches ist ein 5,00 m breiter Streifen, gemessen von der nördlichen Plangebietsgrenze, ab der Böschungsoberkante des Schlichbaches als Uferstreifen freizuhalten. Die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:**
Die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 11/363 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14.10.2008 beschlossen worden.
Düren, den 17.12.2018
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.11.2009 bis 18.12.2009 einschließlich statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2009. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 statt. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.01.2019.
Düren, den 06.05.2019
Vorstand des Ausschusses
- Satzungsbeschluss und Ausfertigung:**
Der Rat der Stadt Düren hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 03.06.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
Düren, den 03.06.2019
Bürgermeister
Mitglied des Rates
- Rechtskraft:**
Der Rat der Stadt Düren hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
Düren, den 03.06.2019
Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); der Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2016 (GV. NRW. 2016 S. 411 ff.); und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GV NRW S. 90).

1. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Baukörpergestaltung**
Die Fassade, Dacheindeckung und Dachneigung sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.
- Dachgestaltung**
 - Als Dachform sind im WA 1 Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.
 - Als Dachform sind im WA 2 Sattel- und Flachdächer zugelassen.
 - Pultdächer dürfen maximal eine Dachneigung von 20° aufweisen.
 - Gauben aller Art, sonstige Dachaufbauten, Dachschneitte und liegende Dachfenster sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zweifelhäusern bzw. Dachkern nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt.
Der höchste Punkt von Gauben, sonstigen Dachaufbauten, Dachschneitten und Dachfenstern muss sich unterhalb des obersten Drittels der Dachfläche und der unterste Punkt oberhalb des unteren Sechstels der Dachfläche befinden. Der seitliche Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50m.
 - Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Betonpflaster
- Natur- und Kunstschiefer
Bei Pultdächern sind Dacheindeckungen auch in Zinkblech zulässig.
Die Dacheindeckung der Gebäude hat mit Ausnahme der Zinkdächer und Solaranlagen, in dunkelfarbigem, nicht glänzendem Material zu erfolgen (z. B. anthrazit bis schwarz oder rotbraun bis braun).
 - Anlagen zur solaren energetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie bei geneigten Dächern die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen. Bei Flachdächern muss die Solaranlage um min. 1,50 m von den Außenwänden zurückversetzt werden.

Stand: Satzungsbeschluss
Düren, den 19. Februar 2019

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

