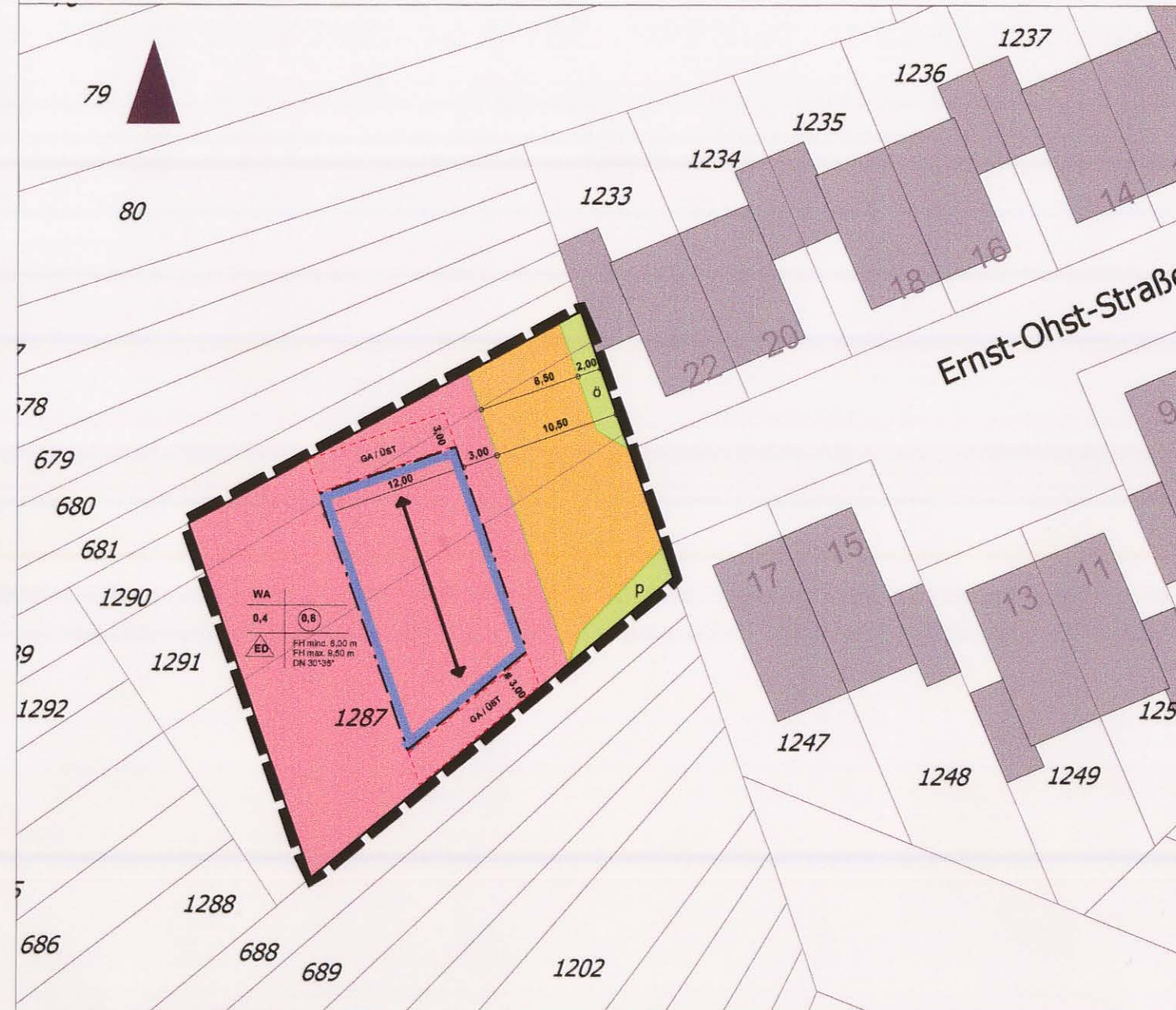


BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 353 "Rückwärtige Kapellenstraße"

M 1:500



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ

0,8 Grundflächenzahl GFZ

FH 8,0 m Mindest-/Maximalhöhen

Bauweise, Baugrenze

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen öffentlich

Grünflächen

o Grünflächen öffentlich

p Grünflächen privat

Sonstige Planzeichen

Garage / Überdachte Stellplätze

Geltungsbereich

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen / Ergänzungen sind in ROT dargestellt und wurden vom Rat der Stadt Düren am 07.12.2011 beschlossen.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Gartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Düren, den 20.04.2011

J. Behr
Städtischer Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/353 "Rückwärtige Kapellenstraße" in Düren ist gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 08.03.2008 beschlossen worden.

Düren, den 10.03.2008

W. Wehler
Vorsitzender des Ausschusses

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2011 bis 27.05.2011 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 30.05.2011

T. St. Huns
Amt für Stadtentwicklung

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 07.12.2011 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 12.12.2011

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Mitglied des Rates

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2012 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Düren, den 23.02.2012

J. Behr
Städtischer Vermessungsdirektor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

die nach § 4, Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1, Abs. 6 Bau NVO ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6, § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Bau NVO

2.1 WA

2.1.1 Bei Gebäuden mit Kellern ist die Oberkante des Erdgeschoss-rohußbodens mind. 0,50 m über der Straße (Bezugspunkt) zu errichten und darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden ohne Keller ist die Oberkante des Erdgeschoss-rohußbodens mind. 0,00 m über der Straße (Bezugspunkt) zu errichten.

2.1.2 Die Firsthöhe muss mind. 8,00 m und darf maximal 9,50 m betragen.

2.1.3 Bei Doppelhäusern sind die Firsthöhe und die Dachneigung einheitlich zu errichten.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Definition Firsthöhe:

Die Firsthöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem höchsten äußeren Scheitelpunkt der Dachhaut.

Definition Bezugspunkt:

Der Bezugspunkt für die Höhen des jeweiligen Bauvorhabens ist die Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn der Ernst-Ohst-Straße im Anschlussbereich des VB 1/11 und des Bebauungsplanes Nr. 1/353 senkrecht gemessen zur Mitte der straßenseitigen Fassade.

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Fahrbahn der Ernst-Ohst-Straße im Anschlussbereich des VB 1/11 und dem Bebauungsplanes Nr. 1/353, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt.

3.0 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO

3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen

- im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze), mit Ausnahme der Standorte für Abfallbehälter und nicht überdachte Stellplätze, nicht zulässig.
- auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² Brutto-Rauminhalt zulässig.

4.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 5% des jeweiligen Baugrundstückes sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Abgang zu ersetzen.

4.2 Die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume sind, soweit sie sich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zur überbaubaren Grundstücksfläche befinden, zu erhalten.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Artenschutz

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

5.1.1 Bauzeitenbeschränkung
Die Rodung der Gehölze hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr zu erfolgen.

5.1.2 Beschränkung der Ablade- und Lagerungszonen
Für die Vorbereitungs- und Bauzeit ist eine Beschränkung der Ablade- und Lagerungszonen auf die überplanten Flächen einzuhalten.

B Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1.1 Fassadengestaltung

1.1.1 Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramische Materialien (z.B. Fliesen, Mosaik) sowie Mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Materialien bis max. 1/3 der Fassadenfläche zulässig.

1.1.2 Als Materialien sind nicht lasierte Ziegelsteine, Kalksandstein und Putz zulässig.

1.1.3 als Farben sind folgende RAL-Farben zulässig:

- 1013 Perlweiß
- 1015 Hellelfenbein
- 9001 Cremeweiß
- 9003 Signalweiß
- 9010 Reinweiß
- 9016 Verkehrsweiß

Die Fassadengestaltung der Garage hat dem Hauptbaukörper in seiner Farbe zu entsprechen.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Zulässig sind nur Satteldächer. Jegliche Walmdachformen sind ausgeschlossen.

1.2.2 Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

1.2.3 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Hauptfirstrichtung beschränkt sich nur auf den Hauptbaukörper.

1.2.4 Die zulässige Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 35° betragen.

1.2.5 Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur und Kunstschiefer

1.2.6 Als Farben für die Dacheindeckung sind folgende RAL-Farben (nicht glänzend) zulässig:

- 9017 Verkehrsschwarz
- 9011 Graphitschwarz
- 9005 Tiefschwarz
- 9004 Signalschwarz
- 7026 Granitgrau
- 7021 Schwarzgrau
- 7016 Anthrazitgrau

1.2.7 Dachgauben / Dachaufbauten / Zwerchgiebel

a) Dachgauben / Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand der Länge der betroffenen Dachscheitels beträgt und wenn sie nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

b) Dachgauben sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.

c) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als 1/3 der Länge der betroffenen Hausseite beträgt und wenn sie nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen. Der Abstand zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen.

1.3 Außengestaltung

1.3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze), ausgenommen Sockel bis 30 cm Höhe ab Bezugspunkt, sind nicht zulässig.

1.3.2 Standorte für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind mit heimischen Pflanzen / Sträuchern, Schränken, in Holz oder als Mauern in der Farbe des Hauptbaukörpers einzufassen.

1.3.3 Der Vorgarten ist, mit Ausnahme der Flächen für die Zufahrt und die Zuwegung zum Eingang des Wohnhauses, gärtnerisch zu gestalten.

Dem Bauantrag / der Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan bei zu legen, in der die Maßnahmen zur erforderlichen Anpflanzung (s. Textliche Festsetzung 4.0) dargestellt und benannt werden.

C Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1.1 Das gesamte Plangebiet wird basierend auf den Inhalten der Hinweise zum Grundwasser als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

D Boden und Gewässerschutz

Boden und Gewässerschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.1 Für das gesamte Plangebiet ist die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Dr.-Overhues-Allee" Zone II und III vorgesehen.

1.2 Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem. Schmutz- und Mischwasserkanäle (kommunale, private, Hausanschlüsse, Grundleitungen oder andere Leitungen mit vergleichbarem Gefährdungspotential) sind doppelwandig oder mit vergleichbarer Sicherheit auszustatten.

1.3 Das Niederschlagswasser von Straßenflächen, Dachflächen und befahrbaren Hofflächen ist zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten.

1.4 Die Wärmeversorgung ist derart zu gestalten (z.B. Gas oder Fernwärme), dass keine Lagerung wassergefährdender Stoffe im Planbereich erfolgt.

1.5 Die Unterkante der Bodenplatte/ der Fundamente darf nicht tiefer als 1,40 m unter Urgelände liegen.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind zur Anpassung der Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und über Böschungen oder Stützmauern an das tiefer liegende Niveau anzugleichen.

1.7 Das Niveau der Planstraße (notwendige Erschließungsfläche) ist dem Niveau der Ernst-Ohst-Straße anzupassen.

1.8 Gegen die Errichtung von Wärmepumpen (wie z.B. Erdsonden mit Glykol) in Wasserschutzgebieten bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht vom Grundsatz her Bedenken. Diese Bedenken können im Einzelfall zurück genommen werden, wenn umweltfreundliche Wärmetransportmedien verwendet werden.

Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Auebereichgebiet. Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18296 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche (weniger als 2,0 m) an. 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 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Es ist zu beachten, dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/353 liegt im ehemaligen Kampfbereich. Vor dem Beginn erdengreifender Arbeiten ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren, eine Betretungserlaubnis sowie eventuelle Leitungspläne sind vorzulegen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren. Kampfmittelräumdienst Aachen, Hubert-Wiener-Straße 25, 52070 Aachen Tel.: 0241-9108710

Bodenfunde

§§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Bei Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde 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. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

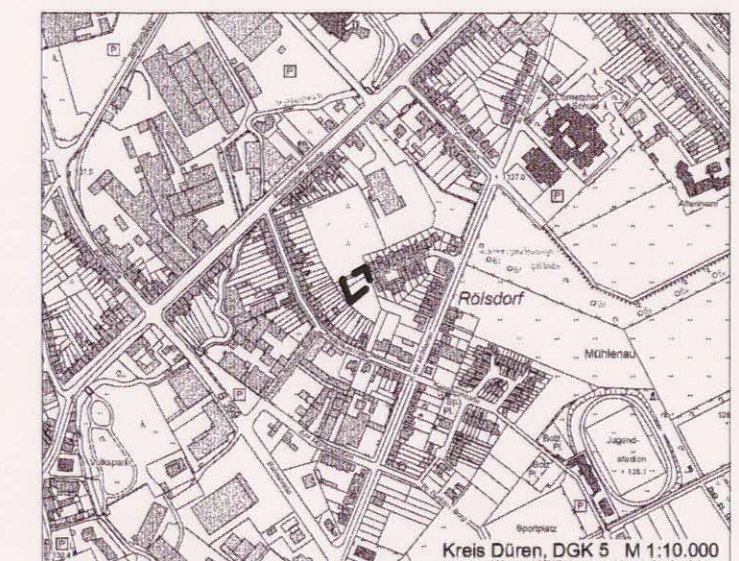
Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3. Es sind bautechnische Maßnahmen (DIN 4149) erforderlich.

STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 1/353

"Rückwärtige Kapellenstraße"



Stand:

Satzung

Düren, den Nov. 2011

