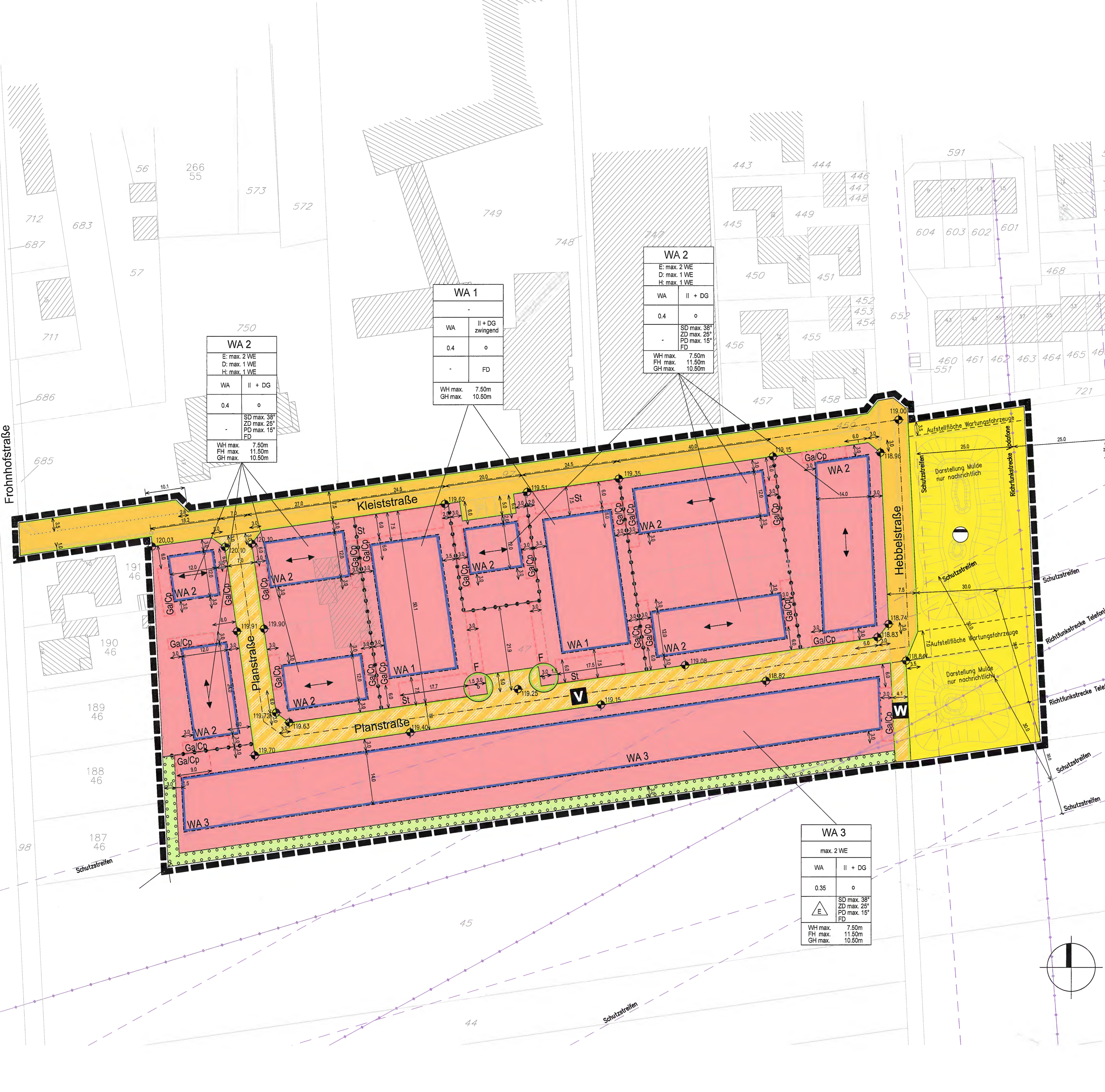
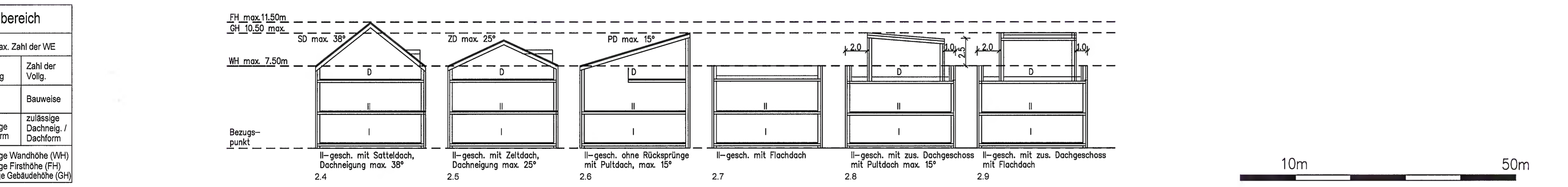


# Bebauungsplan Nr. 13/399 - "Frohhofsquartier" Düren - Arnoldsweiler

Gemarkung Arnoldsweiler, Flur 8



### ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN SCHEMASCHNITTE



**Kartengrundlage:**  
Es wird bestätigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.  
Düren, den 10.05.2021  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**2. Erweiterung des Geltungsbereichs:**  
In der Sitzung vom 02.12.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 13/399 zu erweitern.  
Düren, den 10.05.2021  
Vorstandsvorsitzender des Ausschusses

**3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2020 bis 11.03.2020 einschließlich statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2020 frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.09.2020 erneut beteiligt.  
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2021 bis 06.07.2021 einschließlich stattgefunden.

**4. Satzungsbeschluss und Ausfertigung:**  
Der Rat der Stadt Düren hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 13.09.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Düren, den 25.09.2021  
Bürgermeister

**Rechtskraft:**  
Die ortsbauliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2021 erfolgt.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.  
Düren, den 28.10.2021  
Technischer Beigeordneter

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und der Bekanntmachung vom 1. Dezember 2020 (BGBl. I S. 1109).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) BGBl. I S. 58, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 1057) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
BauO NRW 2018.  
In der Fassung vom 04. August 2018 und 01. Januar 2019, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019, Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW S. 2189), in Kraft getreten am 15. April 2020, Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Im Zeichnerischen Teil werden 3 allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO mit unterschiedlicher baulicher Nutzung festgesetzt.  
Allgemein zulässige Nutzungen:  
- Wohngebäude  
- nicht störende Handwerksbetriebe  
- Ausnahmeweise zulässige Nutzungen:  
- nicht störende Gewerbebetriebe  
Unzulässige Nutzungen:  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Spielwirtschaften  
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tierställe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First-, Gebäude- und Wandhöhen. Die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Grundflächenanteile gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils.

2.1. Grundflächenzahl  
Durch die Grundflächen der in § 10 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 bis zu einer GRZ von 0,60 und im Teilbereich WA 3 bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.

Bei der Ermittlung von GRZ und GRZ II bei Reihenmehrfamilien sind die Flächen externer Garagegrundstücke zur Grundflächenzahl hinzuzurechnen.

2.2. Bezugspunkt  
Als Bezugspunkt und gleichzeitig die maßgebliche Geländeoberfläche gem. § 2 (4) BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Höhen gilt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze. Das gilt nur für den Bereich bis zur hinteren Baugrenze einschließlich der Bereiche, die durch Terrassen und Garagen in Anspruch genommen werden (mögliche Überschreitung der hinteren Baugrenze um 3 m durch die v.g. baulichen Anlagen – siehe A.3.3 und A.4.1). Darüber hinaus gilt die natürliche Geländeoberfläche.  
Die Höhe der Straße ist vor Fertigstellung der Straße anhand der festgelegten Straßenhöhen im Plan zu entnehmen. Zwischenhöhen sind zu interpolieren. Bei Gültigkeitsbeginn oder sonstigen Grundstücken mit zwei- oder mehr vorderen Grundstücksgrenzen ist die höchste Bezugspunkt maßgebend.  
Die o.g. Festsetzung gilt ebenso für Grundstücke, die mit einer privaten Grundstückszufahrt (sog. „Flaschenfundstück“) wie z.B. das Grundstück im südlichen Südwesten des Plangebietes) an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. In diesen Fällen ist der Bezugspunkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstückszufahrt zu errichten.  
2.3. Begriffe  
Die Wandhöhe WH bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachstuhl von Sattel-, Pulch- oder Zeltdächern, bzw. der Oberkante Flachdachziegel des obersten Vollgeschosses.  
Die Firsthöhe FH bemisst sich am höchstgelegenen Punkt der Dachstuhl von Satteldächern.  
Die Gebäudehöhe GH bemisst sich bei Gebäuden mit Dachgeschoss am höchstgelegenen Punkt baulicher Anlagen mit Flachdach oder Putzdach im obersten Nicht-Vollgeschoss oder mit Zeltdach.  
2.4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Satteldach (Abbildung 2.4):  
Für Gebäude mit Satteldach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Firsthöhe FH festzusetzen.  
2.5. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Zeltdach (Abbildung 2.5):  
Für Gebäude mit Zeltdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festzusetzen.  
2.6. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Putzdach (Abbildung 2.6):  
Für Gebäude mit Putzdach, die taufseitig die Wandhöhe WH einhalten, sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festzusetzen.  
2.7. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Abbildung 2.7):  
Für Gebäude mit Flachdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH festzusetzen.  
2.8. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit zusätzlichem Dachgeschoss mit Putzdach (Abbildung 2.8):  
Für Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss mit Putzdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festzusetzen. Für die Traufe des Dachgeschosses ist eine maximale Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 2,50 m zulässig.  
2.9. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit zusätzlichem Dachgeschoss mit Flachdach (Abbildung 2.9):  
Für Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss mit Flachdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festzusetzen.  
2.10. Risikoprüfung:  
In allen Teilbereichen müssen Dachgeschosse (Nicht-Vollgeschosse) eines Gebäudes mit Flach- oder Putzdach i.S.d. Abbildungen 2.8. und 2.9) an der von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite mindestens 2,00 m und an der straßenfacingen Gebäudeseite mindestens 1,00 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgerücken. Für neuerrichtete Treppenhäuser gilt diese Anforderung nicht.  
2.11. Erdgeschossfußbodenhöhe  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mind. 20 cm o. OK Bezugspunkt liegen.  
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
3.1. Bauweise:  
Die Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Im WA 3 sind nur Einflurhäuser zulässig.  
3.2. überbaubare Grundstücksflächen:  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
3.3. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten:  
Terrassen dürfen die rückwärtige Baugrenze um 3,00 m überschreiten. Terrassenüberdachungen und verglaste Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze nur um 2,00 m überschreiten.  
4. Garagen / Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4, 11 und 12 BauGB)  
4.1. Stellplätze, Garagen/Carports, Fahrradgaragen:  
Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen/Carports/Fahradgaragen ist im WA 1 Geschosswohnungsbaunur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen (Stellplätze, Garagen/Carports bzw. Fahrradgaragen) zulässig.  
In den Teilbereichen WA 2 und WA 3 sind Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. In den Teilbereichen WA 2 und WA 3 dürfen Garagen die rückwärtige Baugrenze um 1,00 m überschreiten. In den Teilbereichen WA 2 und WA 3 sind Stellplätze vor Garagen/Carports und zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche zulässig.  
In allen Teilbereichen ist ein Garagen- oder Carport auf öffentlichen Verkehrsflächen an der Straßenseite im Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten, falls nicht durch Planearbeit anders festgelegt. Stellplätze auf den Zufahrten zu Garagen und Carports sind zulässig.  
4.2. Tiefgaragen:  
Die Errichtung von unterirdischen Tiefgaragen ist nur im WA 1 (Geschosswohnungsbaunur) zulässig, dort aber auch außerhalb überbaubarer Flächen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 0,02 m Substratbau auf zu versehen und zu begrünen, sofern sie nicht als Stellplätze oder für Zugänge genutzt werden.  
4.3. Nebenanlagen:  
Mit Nebenanlagen – ausgenommen Einfriedungen, Mülleinstände, Standorte von Wärmepumpen sowie erforderliche Zugänge zu Zufahrten – ist auf öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebenanlage in Form eines Nebengebäudes mit einem Volumen von max. 30 cbm zulässig. Nebengebäude und bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der bereicherspezifischen Einrichtung von Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Klettergerüste und Sandkästen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (siehe auch Punkt B 9 in den Baurechtsrechtlichen Festsetzungen).  
4.4. Wärmepumpen:  
Wärmepumpen dürfen nur im Bereich zwischen straßenfacinger Grundstücksgrenze und rückwärtiger Baugrenze aufgestellt werden. Die gesetzlichen Regelungen zu Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume sind zu beachten. Mit Lüftungsmäusen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.  
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)  
In den Teilbereichen WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig. 1 Wohneinheit in Doppelhaushäusern bzw. Hausgruppeneinheit zulässig.  
6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11, 12 BauGB)  
Auf den in die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstücksbreite von 15,00 m zulässig, das Einbringen des zur Befriedigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Einbauten, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Bänke sowie die Anordnung der Straßeneinrichtung (Masten einschließlich Befestigung) und der Verkehrszeichen.  
7. Einordnung (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)  
Für die öffentliche Gestaltung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gebietsweises und standortgerechtes Pflanzen zu verwenden.  
7.1. Pflanzgebiet für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB):  
Auf jedem privaten Grundstück ist je 300m Grundstücksbreite 1 Kleintrichter Laubbäum zu pflanzen, zusätzlich zu pflanzen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen einzurechnen werden kann. Die Pflanzung ist spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.  
Die Qualität der geforderten Pflanzen muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen „Gütebestimmungen für Baum- und Strauchpflanzen der FLK“ (in Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.  
Qualitäts- und Größenelemente:  
- mindestens dreimal verpflanzt,  
- Stammumfang mindestens 12 cm.  
7.2. Fläche mit Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB):  
Auf den im Zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Pflanzgebiet“ ist keine Überbauung oder Versiegelung zulässig. Diese Flächen sind mit gebietsweises und standortgerechtes bodenständigen Gehölzen (z.B. Schlehe, Holunder, Wildrose und Heide) zu bepflanzen. Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Flächen mit Pflanzgebiet sind zu erhalten.  
7.3. Pflanzgebiet für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen mit und ohne Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB):  
Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mind. 1 hochstammige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
8. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)  
Auf der im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Versorgung festgelegt. Auf dieser Fläche ist die zentrale „Müllein-Rücklauf-Verpackung“ herzustellen.  
9. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
9.1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):  
Dachdeckungen:  
Metallblechdächer und nachträglich angebrachte Bleche wie Regenrinnen, Abrohre und Einlaufrohre aus Metall (Alufarbe, Zink, Blei) sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (s. dazu Beschreibung).  
9.2. Vermeidung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen:  
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über den Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsfäche zuzuführen. Auf dieser Fläche ist die zentrale „Müllein-Rücklauf-Verpackung“ herzustellen.  
9.3. Verankerung von Niederschlagswasser von privaten Dach- und Terrassenflächen:  
Die Verankerung von Niederschlagswasser der privaten Dach- und Terrassenflächen ist über den Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsfäche zuzuführen. An der Grenze zur öffentlichen Fläche sind Revisionsschächte vorzusehen.  
9.4. Die Errichtung von zusätzlichen privaten Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken ist zulässig, der Oberlauf von Zisternen ist an das Regenwasserentsorgungssystem anzuschließen.  
10. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
10.1. Baurechtliche Festsetzungen:  
Die zulässigen Zeiträume für Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Gehölzen ist zum Schutz von Fledermäusen und Brüdern während der Zeit vom 1. März bis zum 31. März und vom 1. April bis zum 31. Mai zu beschränken (§ 44 NatSchG). Eine Baustelleneinrichtung in der Nacht bzw. Aktivitätszeit erfordert vorab eine erneute Kontrolle durch einen Glaciator auf die Beibehaltung durch diese Antragsgruppen und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.  
10.2. Baurechtliche Festsetzungen:  
Die zulässigen Zeiträume für Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Gehölzen ist zum Schutz von Fledermäusen und Brüdern während der Zeit vom 1. März bis zum 31. März und vom 1. April bis zum 31. Mai zu beschränken (§ 44 NatSchG). Eine Baustelleneinrichtung in der Nacht bzw. Aktivitätszeit erfordert vorab eine erneute Kontrolle durch einen Glaciator auf die Beibehaltung durch diese Antragsgruppen und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.  
B Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB (V.m. § 89 BauO NRW 2018))  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:  
1. Dächer und Dachdeckungen:  
Dachformen:  
Für Hauptgebäude und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind zulässig:  
- Satteldach mit einer Dachneigung bis 35°  
- Zeltdach mit einer Dachneigung bis 15°  
- Putzdach mit einer Dachneigung bis 15°  
- Flachdach  
Abwärtigen sind unzulässig.  
1.2. Dachformen von Doppelhäusern und Hausgruppen:  
FD Doppelhäuser oder Hausgruppen sind zulässig Satteldach. Wenn die Gebäude abtaffen mit Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 35° mit Putzdach Dachneigung bis max. 15° oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur dann zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushäuser bzw. alle Häuser einer Hausgruppe gewählt wird.  
1.3. Hauptfächung von Doppelhäusern und Hausgruppen:  
Die im Planfestgesetzte Hauptfächung gilt nur für Doppelhäuser oder Hausgruppen mit Sattel- oder Putzdach.  
1.4. Begründung von Flachdächern im WA 1:  
Flachdächer im WA 1 sind als begrünzte Flächen auszubilden, sofern sie nicht zur solaren Energiegewinnung genutzt werden. Die mindestens 10 bis 12 cm mächtige Substratschicht ist mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
1.5. Dachdeckungsmaterialien:  
Dachdeckungen geeigneter Dächer von Hauptgebäuden sind nur in dunkelblauem (entweder bis schwarz oder rotbraun bis braun) und nichtglänzendem Material zulässig.  
2. Dachaufbauten:  
2.1. Begriffe:  
Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend mit von der Außenwand zurückversetzten Gaube), Zwerchgaubel (Hauptdachtraufe unterbrochen) und Dachschneitorte.  
2.2. Maße von Dachaufbauten:  
Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.  
Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang (gebietsspezifische Dachkante) muss jeweils mind. 2,25 m betragen. Bei Doppelhäusern sind an der gemeinsamen Grenze aneinandergebauter Dachaufbauten zulässig.  
3. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze  
In den WA 2 und WA 3 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Im WA 1 sind durchschnittlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Gefelgte Stellplätze sind nur bei Reihenbauten, bei Doppelhäusern und im Geschosswohnungsbaunur im WA 1 innerhalb einer Wohneinheit zulässig.  
4. Werbeanlagen:  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung als Hinweisgeber auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der straßenfacingen Gebäudeseite zulässig. Einzelne Hinweisgeber dürfen eine Fläche von 0,60 qm und der Summe aller Werbeanlagen von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.  
5. Einfriedungen:  
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m ab vorderer Grundstücksgrenze sind nur in Form von Hochparadeisen bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Im WA 1 sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Stellplätze unzulässig.  
Einfriedungen entlang öffentlicher Stellplätze und zum südlichen Fahrband sind in Form von Hochparadeisen oder offenen Zäunen mit Hinterparadeisen aus Holz zu errichten.  
6. Nicht überbaute Flächen  
Zur Befestigung von Einfriedungen, Stellplätzen, Privatwegen und Hofflächen sind Verkehrsflächen mit asphaltierter Mauerwerk (z.B. öffentliche Plätze, Rasenflächen, Wege, wasserundurchlässige Böden, Schotterwegen etc.) zulässig, sofern diese Gefälle, Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser und/oder sonstigen technischen Risiken nicht anders geboten ist. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.  
7. Fassadengestaltung von Gebäuden und Garagen:  
Fassaden und Sockel sind zu verputzen, zulässig sind nur Glatte- oder Rauhputze. Fassaden sind in hellem, nicht grellen Farben zu gestalten. Sockel sind in dunklen Farben zu gestalten.  
Für Teilflächen von Fassaden bis zu 30% je Fassadenseite sind dunklere Farben, Holzverkleidungen, Fassadenplatten oder Sichtmauerwerk aus Ziegeln (Halbzand) oder regional vorkommenden Naturstein zulässig.  
Fassaden von Dachgeschossen mit Flach- oder Putzdach (s. B. der Abbildungen 2.8 und 2.9) sind in Material oder Farbe gegenüber den darunterliegenden Geschossen gestrichlich abzuheben.  
8. Geländeaufschüttungen:  
Geländeaufschüttungen sind nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind einander anzuschließen. Stützmauern sind zur Grundstücksgrenze unzulässig.

### ZEICHNERKLÄRUNG

WA	ALLEGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
0,4	GRZ, GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAXIMALE FESTSETZUNG
E/D/H	EINZELHAUS/DOPELHAUS HAUSGRUPPE
I + DG ZWANGIG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWANGIG FESTESETZUNG
DG	DACHGESCHOSS ALS NICHT-VOLLGESCHOSS
WH	WANDHÖHE
FH	FIRSTHÖHE
GH	GEBÄUDEHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
FD, ZD	SATTELDACH, ZELTDACH, FLACHDACH, PUTZDACH
o	BAUGRENZE
o	VERKEHRSFLÄCHEN
o	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
o	STRASSEBEREIDUNGSLINIE
o	VERKEHRSSCHUTZRECHER BEREICH
W	WIRTSCHAFTSWEG
o	VERSORGUNGSLÄCHE ZWANGIG NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG
o	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
o	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
o	NUR FÜR DIE ANLAGE VON STELLPLÄTZEN (SG, GARAGEN) ODER CARPORTS (CP) ODER FAHRADRENN (CF) ZULÄSSIGER BEREICH
o	GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (1) BauGB)
o	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
o	TEILBEREICHE MIT UNTERSCHIEDLICHE FESTSETZUNGEN
o	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
o	MAXIMALE ZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNHEIETEN JE EINZELHAUS, DOPELHAUS BZW. HAUSGRUPPENEHEIT
o	STRASSEWÄHRE GEPLANTE OBERKANTE STRASSE Ü 0 NN
o	HUPFRITTRICHTUNG (FESTESETZUNG § 13)
o	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
o	NACHRICHTLICHE ÜBERNHÄMEN
o	RIECHTUNGSTRECKE UND SCHUTZSTREIFEN NACHRICHTLICH
o	SONSTIGES
o	DARSTELLUNG MÜLLE NUR NACHRICHTLICH VORWEISLICH WETER PLANUNGEN
o	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
o	GEPLANTE STELLPLATZAUFEILUNG NACHRICHTLICH
o	GEPLANTE ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE NACHRICHTLICH

### STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 13/399 "Frohhofsquartier" in Düren-Arnoldsweiler

M. 1 : 500 Stand 16.08.2021

Übersichtskarte Arnoldsweiler mit eingekreistem Plangebiet M 1 : 10.000

Beauftragte:  
Dipl.-Ing. Architektin Lara Hoffmann  
Domnenkreuzstraße 4  
53227 Bonn  
Tel. 0228 97 63 15  
www.LaraHoffmann.de