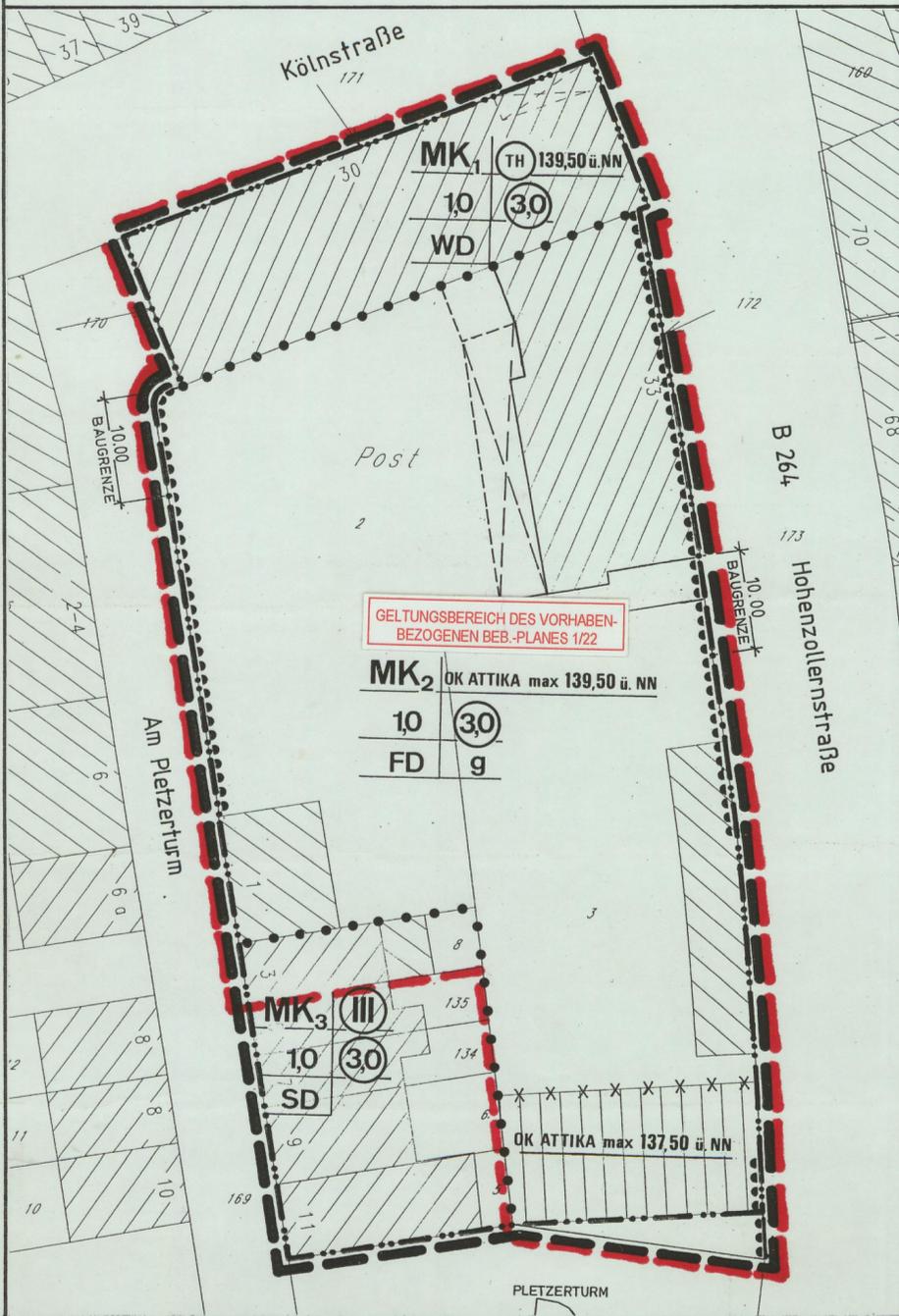


3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1/284

"INNENSTADT" BEREICH HOHENZOLLERNSTR., KÖLNSTR. UND AM PLETZERTURM M.1 : 500



Diese Bebauungsplan-Änderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NW. S.666), des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I. S.2414) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Durch Dringlichkeitsentscheidung wurde am 05. 07. 2005 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt“ für den Bereich „Hohenzollernstraße, Kölnstraße und Am Pletzerturm“ gemäß § 13 Baugesetzbuch -vereinfachtes Verfahren- aufzustellen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung angeordnet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 03. 04. 2007 bis 09. 05. 2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 11. 05. 2007

Die 3. Änderung ist gemäss § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Düren am 19. 06. 2007 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 25. 06. 2007

Die 3. Änderung ist gemäss § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 04. 07. 2007 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 05. 07. 2007

[Signature]
Amt für Stadtentwicklung -Planung-

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Mitglied des Rates

[Signature]
Technischer Beigeordneter

LEGENDE

MK	KERNGEBIET	— · — · —	BAULINIE
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	— · — · —	BAUGRENZE
TH	TRAUFHÖHE ZWINGEND 139,50 m ü.NN	— — — — —	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
OK ATTIKA	max. 139,50 m ü.NN / 137,50 m ü.NN	— · — · —	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	— · — · —	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
WD	WALMDACH	— · — · —	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GEBÄUDEHÖHEN
SD	SATTELDACH	— · — · —	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
FD	FLACHDACH	— · — · —	
1,0	GRUNDFLÄCHENZAHL		
3,0	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MK₁ Für den Bereich des derzeitigen Hauptbaukörpers der Post an der Kölnstraße wird eine zwingende Traufhöhe von 139,50 m über NN und ein Walmdach mit einer Neigung von max. 30° ohne Drempe als zulässig festgesetzt.

MK₂ Mögliche Anbauten in südlicher Richtung müssen in Form und Gestaltung auf die „Hauptpost“ Bezug nehmen. Sie sollen sich durch Verbindungsglieder, als offene Elemente aus Glas oder Stahl vom bestehenden Baukörper absetzen. Die Höhe der verbindenden Elemente soll 1 m unterhalb der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen. Geringfügige Abweichungen bis zu 20 cm sind zulässig. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind möglich, jedoch nicht innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zur Baulinie/Straßenbegrenzungslinie. Die übrige Bebauung darf maximal eine Höhe von 139,50 m über NN erreichen. Geringfügige Abweichungen bis 20 cm und Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind möglich. Für einen 13,00 m breiten Bereich hin zum Denkmal „Pletzerturm“ wird eine maximale Traufhöhe von 137,50 m über NN festgesetzt. Für maximal 15 % des Baufeldes MK₂ kann eine höhere Bebauung bis zu einer Höhe von 144,00 m über NN zugelassen werden. Diese ist in einem 20,00 m breiten Bereich zum Denkmal „Pletzerturm“ hin nicht zulässig. Ein Zurückbleiben von der festgesetzten Baulinie ist zulässig. Als Dachform ist ein Flachdach zulässig.

MK₃ Als Dachform ist ein Satteldach zulässig.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt:

- Für die vorgesehenen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Ein- und Ausfahrten zugelassen werden können, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass dies entsprechend dem beabsichtigten Zweck funktional und verkehrlich vertretbar ist. Innerhalb des Bereichs mit Ein- und Ausfahrt kann von der geschlossenen Bebauung abgewichen werden.
- Eine fußläufige Verbindung vom Einmündungsbereich Kölnstraße / Am Pletzerturm durch den Block zur Hohenzollernstraße und zum Pletzerturm hin ist zu schaffen.
- Die Baulinie kann durch Bauteile geringfügig - bis zu 50 cm - unterschritten werden. Zur Hohenzollernstraße ist ein Auskragen von Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses in der Breite des Bürgersteiges zulässig.
- Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Sportwettbüros und Spielhallen sind als Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
- Einzelhandel ist mit Rücksicht auf die im Bereich der südlichen Innenstadt vorherrschenden kleinteiligen Strukturen nur in Läden mit maximal 250 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Wohnungen, die nach § 7 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zulässig sind, sind ab dem 1.Obergeschoss allgemein zulässig. Passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnungen genügen den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht. Die nach der TA Lärm zulässigen Werte sind 0,5 m vor geöffnetem Fenster eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einzuhalten. Im Rahmen der Baugenehmigung soll dies durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden.
- Bauten aus Holz oder die Ausführung von Fassaden unter Verwendung von Holz sind nicht zulässig.
- Garagegeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Ebenso ist ihre Geschossfläche nicht auf die zulässige GFZ anzurechnen.
- Stellplätze und Garagen sind nur für den durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgelösten Bedarf zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus Stellplätze und Garagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass sie verkehrlich und in Bezug auf den Standort Innenstadt Düren verträglich sind.

HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, deren Böden humoses Bodenmaterial enthalten können. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und haben eine geringere Tragfähigkeit. Bei der Bebauung dieser Flächen sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Dabei sind die Vorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrundes“ und die Bestimmungen der BauO NRW zu beachten.

Im Planbereich liegt der Grundwasserstand bei ca. 0,00 bis 3,00 m unter Geländeoberkante. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller usw.) müssen bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden bzw. es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch kein zeitweiliges Abpumpen- nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Auf dem Postgelände befindet sich im Keller des Postgebäudes noch ein ca. 80 m tiefer Brunnen, der ehemals zur Grundwasserentnahme genutzt wurde, heute aber stillgelegt ist. Hier wird auf Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren verwiesen. Zur Vermeidung eines hydrologischen Kurzschlusses zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken und aus Grundwasserschutzgründen, ist dieser Brunnen, soweit keine Nutzung mehr geplant ist, in vorheriger Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren vollständig mittels hochquellfähigem Bentonit zu verfüllen.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Birkedorfer Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Im Hinblick auf eventuelle Bodenbelastungen ist der Kreis Düren bei Auffälligkeiten unverzüglich zu informieren, um gegebenenfalls anfallenden Aushub im Hinblick auf seine Entsorgung/Verwertung zu analysieren und entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Für den Bereich sind Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen. Erforderlich wird eine baubegleitende Überwachung sowie eine Detektion der Baugrube durch einen Mitarbeiter des Kampfmittelbesichtigungsdienstes. Der Baubeginn der Tiefbauarbeiten oder ähnliches ist anzuzeigen. Sollten in dem Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Das Plangebiet ist Teil des ortsfesten Bodendenkmals -Mittelalterliche/Neuzeitliche Stadt Düren-. Die hier erhaltenen Siedlungsbefunde (Bodendenkmäler) sind ein bedeutendes Bodendach zur mittelalterlichen/neuzeitlichen Geschichte der Stadt. Danach darf mit den Erdarbeiten im Plangebiet erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverhaltsermittlung die Betroffenheit von Bodendenkmälern ermittelt wurde. Dies hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW zu erfolgen. Das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung kann sich unmittelbar auf die Planrealisierung und damit auf die Ausführung der geplanten Bauvorhaben auswirken. Einzelheiten sind unter Einbeziehung des Ergebnisses der Sachverhaltsermittlung im Rahmen des § 9 DSchG mit der Unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Diesem wird zudem das Recht eingeräumt, die Flächen im Rahmen der Sachverhaltsermittlung zu begutachten und ausgehend von der denkmalrechtlichen Bedeutung der aufgedeckten Bodendenkmäler in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Düren Sicherungsmaßnahmen vorzugeben.

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS BESCHLUSS DES RATES VOM 19.06. 2007
9.) Stellplätze und Garagen sind für den durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgelösten Bedarf zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass sie verkehrlich und in Bezug auf den Standort Innenstadt Düren verträglich sind.