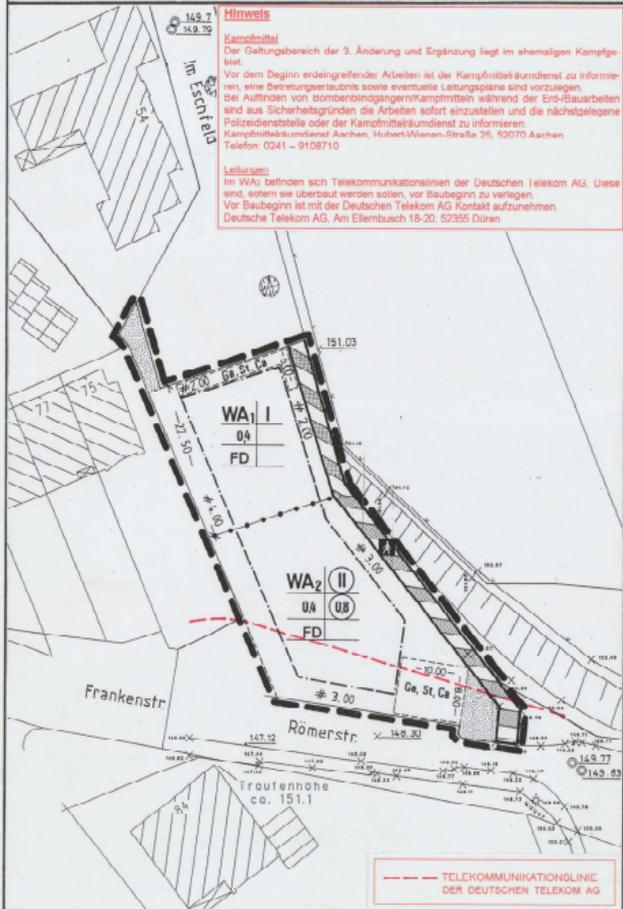


STADT DÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/134

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

M. 1 : 500



LEGENDE

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		FUSSGÄNGERBEREICH / HALWEG
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSS		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
0,4	ZWINGEND		STRAßENGRENZUNGSLINE
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHLE		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
FD	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE		FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS
---	FLACHDACH		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
---	BAUGRENZE		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zur Art der baulichen Nutzung

In Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

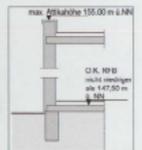
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe von Freiberuflern und vergleichbare (§13 BauNVO) wie: Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Architekten, Tierärzte, Journalisten, Handelsvertreter ohne Auslieferungslager, Handelsmakler, Versicherungsvertreter, Masseure, Physiotherapeuten, Logopäden, Psychologen, private Arbeitsvermittler, FDV-Berater

2. Zum Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

WA₁
 Im WA₁ sind Gebäude nur bis zu einer maximalen Attikahöhe von 155,00 m ü. NN zulässig. Die geplante Geländehöhe darf nicht weniger als 150,00 m ü. NN betragen

WA₂
 Im WA₂ ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Oberkante des Rohfußbodens des I. Vollgeschosses darf eine Höhe von 147,50 m ü. NN nicht unterschreiten.
 Die Attikahöhe darf maximal 165,00 m ü. NN betragen.
 Im Bereich der Frankenstr. / Römerstraße ist das geplante Gelände innerhalb einer Grundstückstiefe von mind. 10,0 m, gemessen ab der Straßengrenzungsline, dem Verlauf des Straßenniveaus der Frankenstr. / Römerstraße anzupassen. Hier ist eine Toleranz von + 0,50 m und - 0,50 m zulässig



Bezugshöhen

Als Bezugshöhen dienen die innerhalb der 3. Änderung angegebenen Geländehöhen im Bereich des Straßenniveaus.

Grenze zwischen WA₁ und WA₂

Die Lage der Grenze zwischen dem WA₁ und WA₂ kann je nach Grundstücksteilung um bis zu 3,00 m nördlich und bis zu 5,00 m südlich, parallel verschoben werden.
 Der Verlauf der Grenze darf bis zu 5' gedreht werden. In diesem Fall ist die Parallelverschiebung nur um jeweils 2,00 m möglich.
 Höhenunterschiede im geplanten Gelände, im Grenzbereich des WA₁ zu WA₂, können mittels einer Stützmauer oder in Form einer Abboschung überbrückt werden.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hier für vorgesehenen Flächen zulässig. Je Wohneinheit sind maximal 2 Stellplätze zulässig.
 Bei einer entsprechenden Nutzung nach § 4 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO sind 4 Stellplätze je Grundstück zulässig.

2.3 Nebenanlagen
 Gewächshäuser und vergleichbare bauliche Anlagen dürfen nicht mehr als insgesamt 7 m² Grundfläche aufweisen.
 Nebenanlagen entlang der Frankenstr. / Römerstraße sind innerhalb einer Tiefe von 5,00 m unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen

1. Fassadengestaltung
 Die Fassaden sind den Fassaden der näheren Umgebung anzupassen. Erlaubt sind weiße oder sandfarbene Putz- oder Mauerwerkfassaden.
 Bei ansonsten gehalten Gebäuden ist die über den Anbau herausragende Fassade im Material und der Farbe des Gesamtbaukörpers zu verkleiden.
 Holzverschalungen sind nur in Verbindung mit Putzfassaden zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40 % der jeweiligen Gebäudefassade einnehmen. Holzverschalungen sind den Putzflächen entsprechend in Weiß oder sandfarben zu gestalten.

2. Dächer
 Es sind nur Flachdächer zulässig.
 Flachdächer sind in den üblichen Flachdacheindeckungen oder begrünt zu errichten.
 Nicht zulässig sind metallische Dacheindeckungen, ausgenommen Verkleidungen aus Aluminium.
 Dachüberstände oder Auskragungen sind nicht zulässig.

3. Garagen
 Garagen sind dem Hauptbaukörper in Material und Farbe anzupassen.

4. Stützmauern
 Stützmauern sind in der Farbe des Hauptbaukörpers zu gestalten.

5. Sichtschutz
 Entlang der Grundstücksgrenze der Parzelle 242 ist ein Sichtschutz zu errichten. Dieser ist im Bereich des WA₁ und WA₂ nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Der Sichtschutz ist als folgender Sichtschutz, bestehend aus natürlichen Baumstämmen zu errichten. Möglich sind: Holzpalisaden, behandelte Röhrenröhren und Weidenzweigelemente in natürlichen Farben.
 Als Sichtschutz ausgeschlossen, sind: Hecken, jegliche Arten von Mauerwerk, Gichtbetonwände, Kunststoffzäune und Sichtschutz aus Metall.

6. Einfriedungen
 Einfriedungen sind aus natürlichen Baustoffen oder begrünt zu errichten.
 Als Einfriedung werden jegliche Arten von Mauerwerk, Gichtbetonmauern, Kunststoff- und Metallzäune ausgeschlossen.

7. Nebenanlagen
 Gartenhäuser und vergleichbare bauliche Nebenanlagen sind in Holz zu errichten.

8. Werbeanlagen
 Bei einer entsprechenden Nutzung nach § 4 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO sind Werbeanlagen untergeordnet zu errichten. Es ist nur 1 Werbeanlage je Gebäude zulässig, deren Größe maximal 2 m² betragen darf.

Immissionsschutz

Sportanlage auf dem Grundstück der kaufmännischen Schule des Kreises Düren
 Zur östlich angrenzenden Sportanlage muss der Immissionsschutz beachtet werden. Die Nordostfassaden der zulässigen Bebauung im WA werden bei Leichtathletikwettkämpfen innerhalb der Ruhezeiten tagsüber (bis 15 Uhr) an Sonn- und Feiertagen mit Beurteilungsepegeln beaufschlagt, die mit 61 dB(A) um 1 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten tagsüber bei seltenen Ereignissen (maximal 10 Tage im Jahr) liegen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Nordostfassade sind daher durch entsprechende Grundrissplanung zu vermeiden oder mit passiven schallschützenden Maßnahmen auszustatten.

Diese Bebauungsplan-Änderung und Ergänzung beruht auf den nachstehend benannten Bestimmungen des § 7 Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.686), des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (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 zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung geltenden Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 07.03.2007 beschlossen, die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1/134 „Im Eschfeld“ (Oestr., Euskirchener Str., Frankensl. und Bauersstr.) in Düren gemäß § 13 Baugesetzbuch – vereinfachtes Verfahren – aufzustellen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung angeordnet.

Düren, den 13.03.2007

Vorsitzender des Ausschusses

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 29.03.2007 bis 03.05.2007 einschließlich öffentlich ausgetragen.

Düren, den 04. 05. 2007

Amt für Stadtentwicklung - Planung

Die 3. Änderung und Ergänzung ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Düren am 19.06.2007 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 25. 06. 2007

Bürgermeister

Bürgermeister

Die 3. Änderung und Ergänzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 11. 07. 2007 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 12. 07. 2007

Technischer Beigeordneter

Die in Rot gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen sind vom Rat der Stadt Düren am 19.06.2007 beschlossen worden.