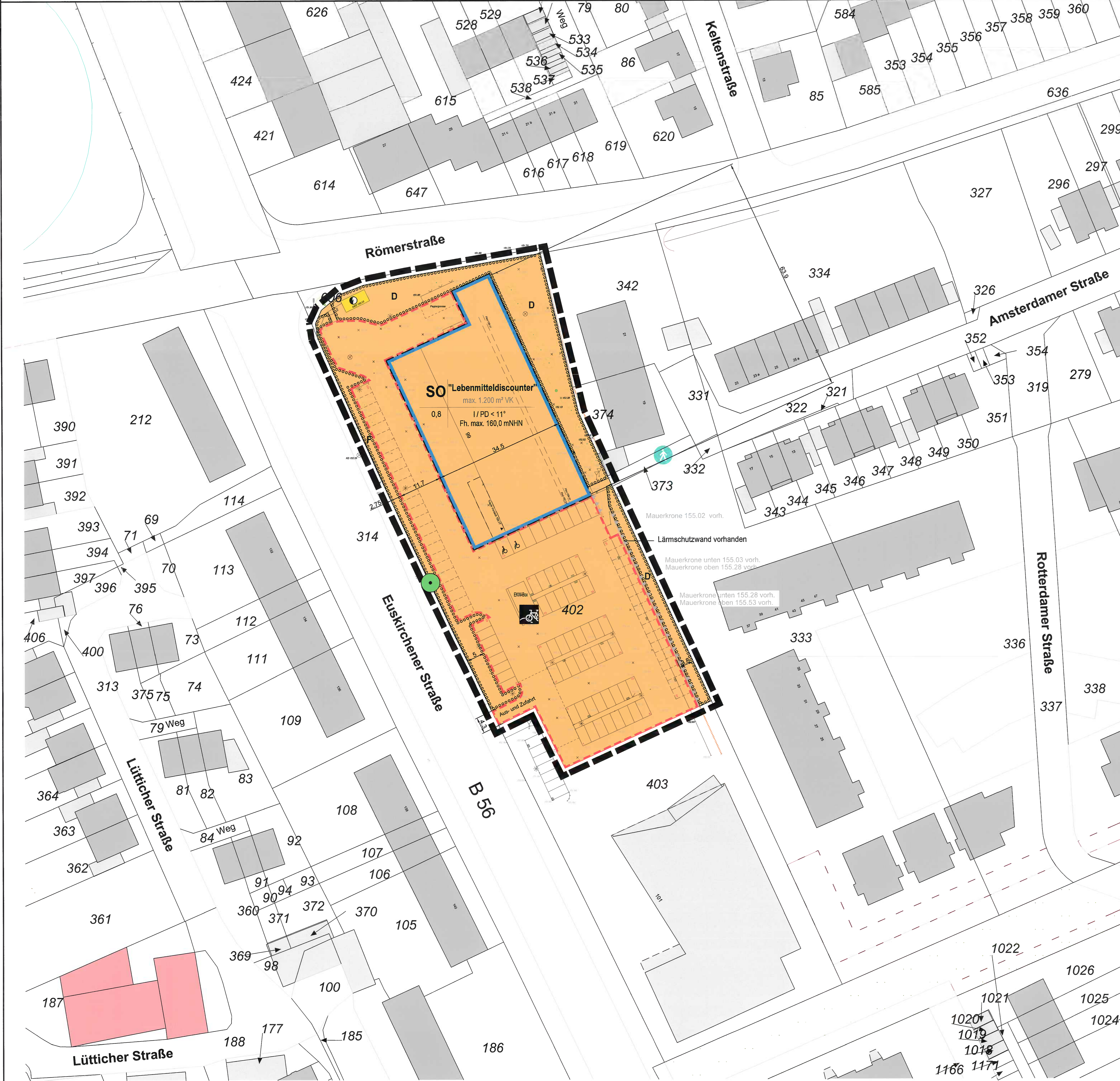




Stadt Düren - Bebauungsplan Nr. 1/394 "Nahversorger Euskirchener Straße" in Düren

M. 1: 500



Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscount

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
PD < 11° Dachform: Pultdach, Dachneigung kleiner 11 Grad
Fh. 160,0 mNHN zul. Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (mNHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

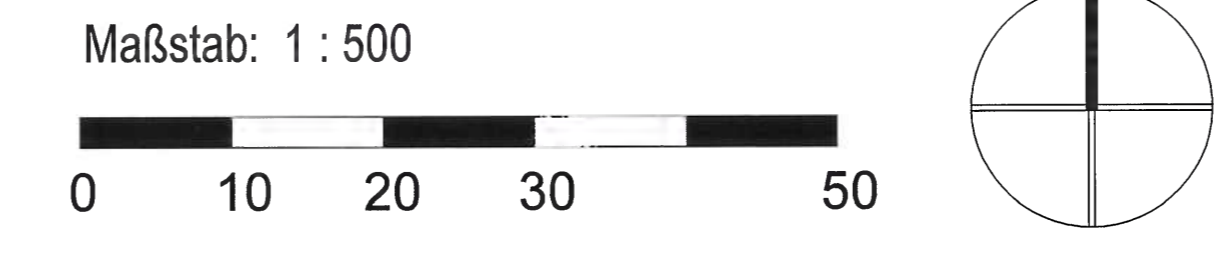
Baugrenze

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzmaßnahmen sh. textliche Festsetzungen
- Erhaltung Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Anordnung Stellplatzanlage (unverbindlich)
- Fahrradstellplätze
- Einkaufswagenbox
- Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) vorhanden
Höhe mind. 3 m über Stellplatzanlage
- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1** Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird als Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscount“ festgesetzt.
 - 1.2** Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebensmitteldiscount“ ist die Errichtung und der Betrieb eines Lebensmitteldiscounts mit einer Gesamtverkauffläche von maximal 1.200 m² zulässig, wobei als Kernsantiment (mind. 80 % der genehmigten Verkaufsfläche) ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Dürener Liste“ zulässig sind.
Diese Pflanzung soll insgesamt von geringer Höhe ausgetafelt werden, um den Auencharakter zu unterstreichen.
- 1.3 Dürener Liste* - Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente**

Nr.	Kurzbeschreibung	WZ 2003 Kode	Bezeichnung nach WZ 2003
1	Lebensmittel, Getränke	52.11 52.2	Einzelhandel Nahrungsmittel, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwermetalle, Einzelhandel Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
2	Pharmazeutische Artikel, Kosmetik, Drogerieartikel	52.31 52.32	Apotheken
2.1	Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.31	Apotheken
2.2	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)	52.33.1	Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnissen, Reinigungs-, Bürstenwaren, Haushaltskerseifen, Geschirrspül-, Reinigungsmitteln, Pflegemitteln für Fußboden, Möbel und Teppiche, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen
2.3	Drogerieartikel	52.33.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln
2.4	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel	52.49.9	Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, Haushaltskerseifen, Geschirrspül-, Reinigungsmitteln, Pflegemitteln für Fußboden, Möbel und Teppiche, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen
3	Sonstige Sortimente		
3.1	Blumen (Schnittblumen)	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (nur Blumen)
3.2	Zeitung/Zeitschriften	52.47.3 52.47.2	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitschriften
3.3	Blumen (Schnittblumen)	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (nur Blumen)
3.4	Zeitung/Zeitschriften	52.47.3 52.47.2	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitschriften

1.4 Dürener Liste* - Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Nr.	Kurzbeschreibung	WZ 2003 Kode	Bezeichnung nach WZ 2003
1	Bücher/Papier/Zeitschriften	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel
1.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel
1.2	Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (nur Bücher)
2	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe		
2.1	Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
2.2	Schuhe und Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
3	Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushalts-Meßgeräte		
3.1	Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen anderweitig nicht genannt (ohne Haushaltsgeräte wie Elektrofen und -herde, Kühl- und Gefriergeräte u.a., Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, sowie auch ohne anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse wie Fassungen, Abzweigungen, Elektrodrötte, Kabel u. Leitungen, Elektromotoren u.ä.)
3.2	Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
3.3	Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
3.4	Computer (PC-Hardware und Software)	52.45.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
3.5	Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
4	Foto / Optik		
4.1	Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
4.2	Foto- und optische Erzeugnisse	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
5	Einrichtungszubehör		
5.1	Haushaltstextilien	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien, ohne Bettwaren und Matratzen
5.2	Kurzwaren, Schneidwarenbedarf, Handarbeit, Meterware	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidwarenbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
5.3	Helmtextilien	52.44.7	Einzelhandel mit Helmtextilien
5.4	Beleuchtungsartikel	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
5.5	Haushaltsgegenstände	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, ohne Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde, Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping
5.6	Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
6	Uhren/ Schmuck, Kunstgegenstände und Geschenkartikel		
6.1	Kunstgegenstände, Biermarken, Münzen und Geschenkartikel	52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Biermarken, Münzen und Geschenkartikeln
6.2	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
7	Spielwaren und Sportartikel		
7.1	Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
7.2	Sportartikel	52.48.5	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Zelte, Sport- und Freizeitboote, Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich)
8	Einzelhandel mit o.g. Sortimenten als Gebrauchsgut		

Anlage:
Liste heimischer Arten als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Bäume:	Sträucher	Blütenpflanzen
Feldahorn, Acer platanoides, Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Hainbuche, Castanea sativa, Buche, Fagus sylvatica, Esche, Fraxinus excelsior, Birnbaum, Pyrus pyramidalis, Wildapfel, Malus sylvestris, Quercus petraea	Acer campestris, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Castanea sativa, Sommerlinde, Fraxinus excelsior, Pyrus pyramidalis, Malus sylvestris, Quercus petraea	Stieleiche, Quercus robur, Phytolacca, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus laevis, Prunus avium, Prunus padus, Hippophae rhamnoides

Die heimischen Arten sind als Beispiel für die Hecken und Randbepflanzungen anzusehen. Bei den Bäumen über den Stellplätzen kann auch auf Hybrid- oder eine besonders Züchtung zurückgegriffen werden, um die vorteilhaften Eigenschaften spezieller Pflanzen nutzen zu können.

Kartengrundlage:
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Düren, den 12.11.2019

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 30.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ in Düren gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Düren, den 12.11.2019

Vorsitzender des Ausschusses

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 26.05.2018 bis einschließlich 26.05.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.05.2018 frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Düren, den 02.02.2019

Arzt für Stadtentwicklung

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 31.01.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 11.04.2019 in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2019 beteiligt.

Düren, den 02.02.2019

Arzt für Stadtentwicklung

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ in Düren ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Düren am 02.02.2021 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 02.02.2021

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt.

Düren, den 02.02.2021

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Rechtskraft
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1/394 „Nahversorger Euskirchener Straße“ in Düren ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.02.2020 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 02.02.2020

Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 411 ff).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff) - SGV. NRW. 2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 965).

Städtebaulicher Entwurf.

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.0 Grundflächenzahl (GRZ)**
Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet wird mit GRZ 0,8 festgesetzt.
- 1.1 Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Firsthöhe (Fh) festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh) bei dem zulässigen Pultdach definiert den höchsten Punkt des Hauptgebäudes in Meter über Normalhöhennull (mNHN).
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen**
Die Hauptnutzung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen die der Hauptnutzung dienen oder dieser zugeordnet werden können sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- 1.4 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet wird mit GRZ 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Firsthöhe (Fh) festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh) bei dem zulässigen Pultdach definiert den höchsten Punkt des Hauptgebäudes in Meter über Normalhöhennull (mNHN).
- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
Die Hauptnutzung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4 Nebenanlagen die der Hauptnutzung dienen oder dieser zugeordnet werden können sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- 2.5 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

Stadt Düren
Bebauungsplan Nr. 1/394
"Nahversorger Euskirchener Straße"

Gemarkung: Düren Flur: 190