

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/332 "Mühlhoven, Bereich Fa. Julius Hoesch" in Mariaweiler - Hoven

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10/332

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) u. § 1 (9) BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...

Der KAS-Leitfadensatz wird dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze gemäß dem jeweiligen Planeinschrieb festgesetzt...

Überschreitungen von max. 3,50 m sind für technische Anlagen bis zu max. 10 % der Baukörpermitel zulässig.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) für Zufahrtene Betriebsumfahrungen bis 1,0 zulässig.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Für Stellplätze und Garagen in überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit sie nicht mit Hochbauten überbaut sind, die Ziffer 7.1 stinngemäß anzuwenden.

4. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

Bauleitregelung: Gehölze sind grundsätzlich nur außerhalb der Brutzzeit, also nicht zwischen dem 01. März und 30. September eines Jahres zu entfernen...

5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A) UND B) BAUGB

Der bestehende Wald innerhalb der Fläche für Wald ist dauerhaft zu erhalten und mit seiner charakteristischen Gehölzzusammensetzung mit einheimischen bzw. standortangepassten Gehölzen weiter zu entwickeln.

Pflanzentiefe Sträucher: Sichtschutzpflanzung als zweireihige frei wachsende Hecke im Abstand von 3 m zum Rand der Verkehrsfläche...

Acer campestre, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rosa canina, Rosa pimpinellifolia, Sambucus nigra

Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Dünenrose, schwarzer Holunder

Pflanzliste Kletterpflanzen (zu Festsetzung 7.2.1): selbstkletternd Hedera i.sp., Hydrangea petiolaris, Parthenocissus tricuspidata

mit Kletterhilfe Clematis i.sp., Polygonum aubertii, Wisteria sinensis

Efeu, Kletterhortensie, wilder Wein, Waldrebe, Brautschleier, Blauregen

6. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON ENGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 33.084 Oktopunkten im Stadtgebiet von Düren...

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(4) BAUGB I.V. MIT § 86 BAUNRW

7. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 86 (1) 1 BAUNRW

7.1 Die Dachgestaltung wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

7.1.1 Im Rahmen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (TH max.) sind auch Sheddächer sowie Satteldächer bis zu 5° Dachneigung zulässig...

7.1.2 Dachdeckung: Stark reflektierende Deckungen sind nicht zulässig.

7.2 Fassadengestaltung

7.2.1 Fassaden: Fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 100 m² sind flächig zu begrünen oder durch Rankpflanzen zu gliedern...

7.2.2 Werbeanlagen / Beleuchtung: Werbeanlagen sind nur grundstücks- und betriebsbezogen zulässig.

8. EINFRIEDRUNGEN § 86 (1) 5 BAUNRW

8.1 Einfriedungen sind als Drahtzäune bis 2,0 m Höhe (Bodenabstand 10 cm) nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen mind. 0,5 m abgerückt sind.

8.2 Einfriedungen als Stützmauern bei größeren Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind bis max. 90 cm zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB / HINWEISE

1. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet...

2. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 2 m unter Flur.

3. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.

4. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege...

5. Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Mariaweiler-Sprung).

6. Der ursprünglich gem. Rd.Erl. vom 18.07.1975 (Rd.Erl. d. IM u. d. MELF vom 18.07.1975)...

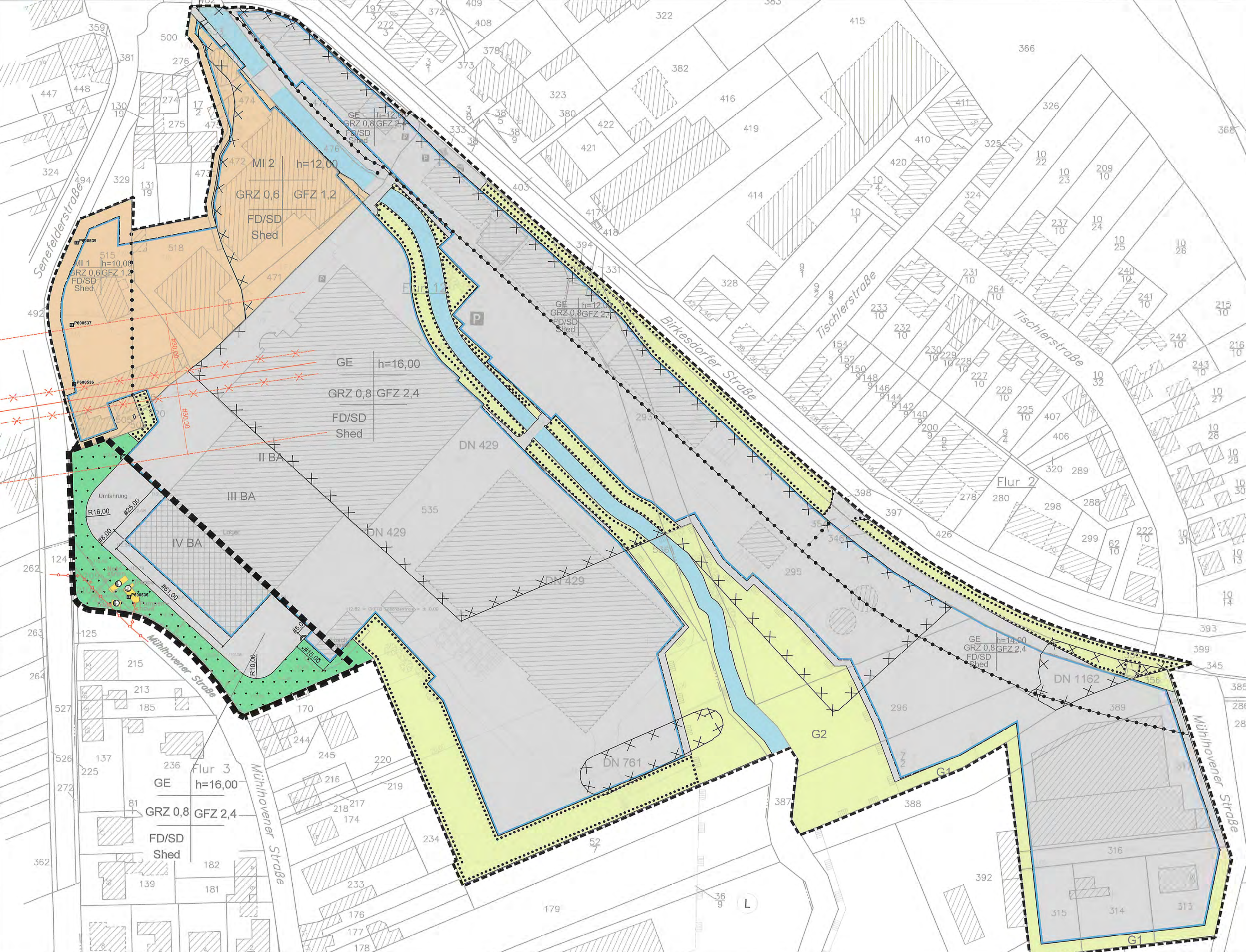


Table with 4 columns: RECHTSGRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANE, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, SATZUNGSBESCHLUSS, AUSFERTIGUNGSVERMERK. Contains dates, signatures, and official stamps.

7. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse 5 (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mäßiger Sedimentfüllung gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)...

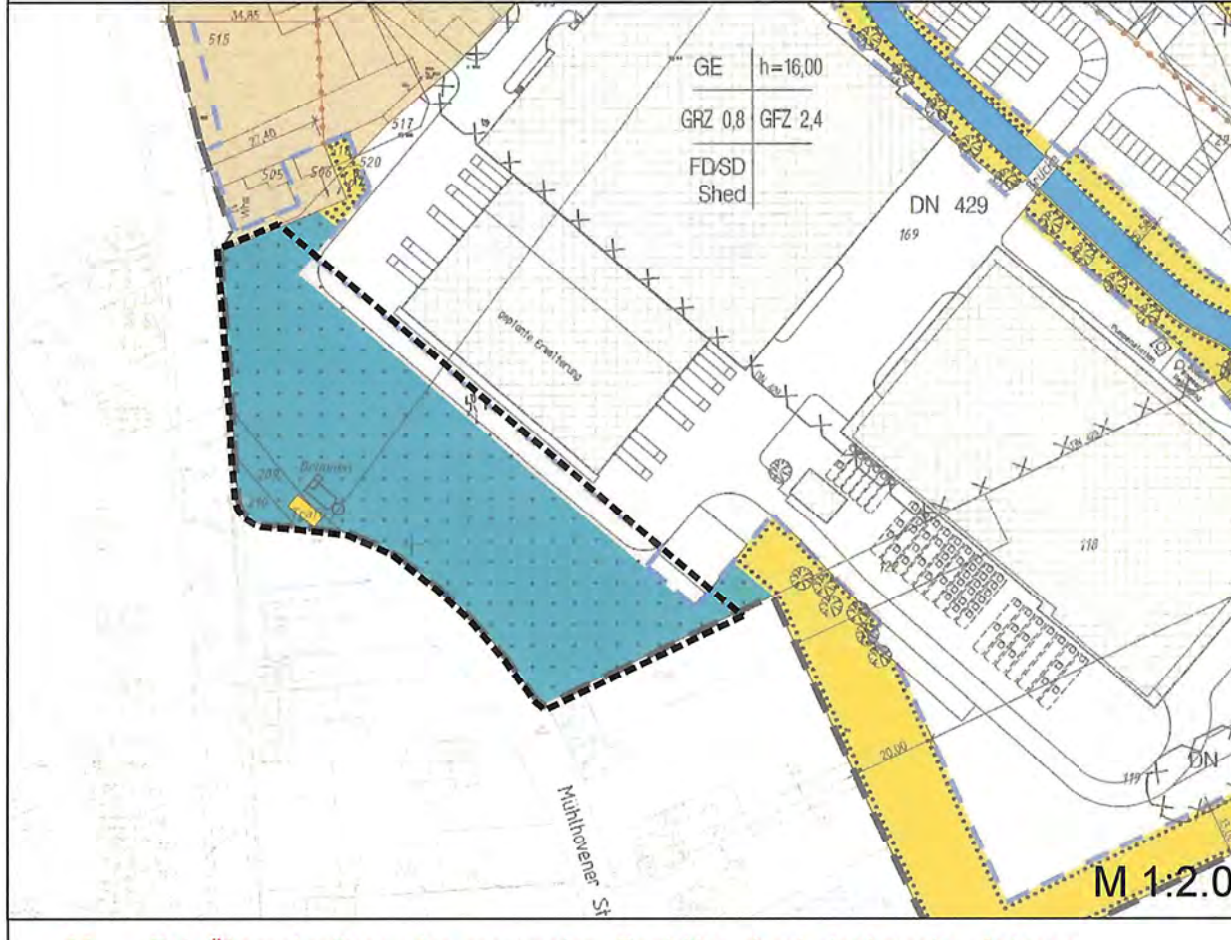
Vorsorglich wird zudem darauf hingewiesen, dass für Bauwerke bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können...

8. Kampfmittelbeseitigung: Vor Baubeginn und vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen...

9. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetze, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen...

10. Hinweis auf die Versorgungsträger: Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren...

Abb. 1: Darstellung Bebauungsplans Nr. 10/332 "Mühlhoven, Bereich Fa. Julius Hoesch" in Mariaweiler - Hoven geltende Fassung mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



11. Bei Überschreitung der maximalen Bauhöhe durch technische Anlagen (siehe Festsetzung Nr. 2) mit einer Gesamthöhe der Anlagen von mehr als 30,0 m über Grund ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontänengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen.

Zeichenerklärung

Table defining symbols for land use (MI, GE), building height (GRZ, GFZ), and other planning parameters.

Table defining symbols for water management (Grundwasseremissionsstelle, Richtfunkstrecke, Wasserleitung) and other features.

Table defining symbols for service areas (Versorgungsfächen, Brunnen, Elektrizität).

Table defining symbols for water surfaces (Wasserflächen).

Table defining symbols for forestry (Wald).

Table defining symbols for nature and landscape measures (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen).

Table defining symbols for landscape protection (Landschaftsschutzgebiet).

Table defining symbols for other building types (SD, FD) and roof types (Satteldach, Shed, Sheddach, Flachdach).

Stadt Düren 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/332 "Mühlhoven, Bereich Fa. Julius Hoesch" in Mariaweiler - Hoven

Administrative information including the date of the decision (08. November 2017 / 05. Mai 2018), the planning group (MWM), and the scale (M 1:1.000).