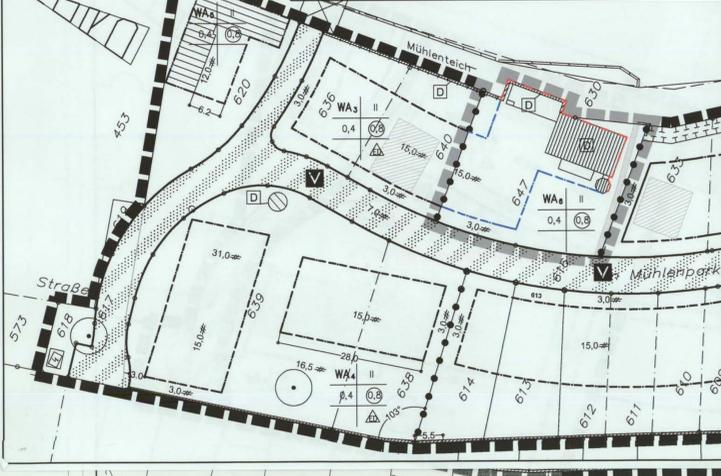


3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/324 "Mühlenpark"



Die textlichen Änderungen sind in roter Schrift gekennzeichnet. Die Ergänzung in blauer Schrift erfolgte gemäß Beschluss des Rates der Stadt Düren vom 27. 08. 2008

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zusammenfassende Zusammenfassungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Im WA 6 ist die Nutzung der vorhandenen Turbinenanlage zur Nutzung der Wasserkraft als nicht störendes gewerbliches Vorhaben (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
 In WA 1 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes von 6,50 m nicht überschreiten.
 In WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes von 7,50 m nicht überschreiten.
 In WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 darf die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um maximal 0,5 m überschreiten.
 In WA 6 dürfen bauliche Anlagen die Höhe der denkmalsgeschützten Mauer in einem Bereich von 10 m parallel zur Baulinie nicht überschreiten. Maßgebend ist der Teil der Baulinie zwischen der nördlichen Baugrenze und dem denkmalsgeschützten Gebäude selbst.

3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
 Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen und -linien in weniger als 5,0 m Abstand zum Mühlenteich unzulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 In WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt.

II Baurechtliche Festsetzungen nach § 86 BauNVO

2 Fassadengestaltung
 Für die Außenwände von Gebäuden in allen WA Gebieten sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie massenverleibenden Verkleidungen unzulässig. Als Farben für alle zulässigen Materialien sind nur die Farben der regional in der Natur vorkommenden Steinarten zulässig (z.B. gelber und roter Sandstein, Grauwacke etc.) und die Farbe von Backsteinen (z.B. Ziegel, Feldrandstein, Klinker etc.), sowie grau. In WA 1 und WA 2 ist zusätzlich weiß zulässig. Die verschiedenen regional vorkommenden Steinarten und die verschiedenen Backsteinarten sind allgemein zulässig.
 Im WA 6 ist auch die Verwendung von Holz, Glas und Metall zulässig.

3 Dachform
 In allen WA Gebieten sind nur gleichmäßig geneigte Dächer in Form von Sattel- und Zeldächern mit einer Neigung von 27° - 40° sowie Dächer in Form von Pultdächern mit einer Neigung von 10° - 27° und abgerundeten Pultdächern zulässig. Bei abgerundeten Pultdächern darf die maximale Bogenhöhe 1,5 m über einer Seitenlänge des gedachten, darunterliegenden Pultdaches nicht überschreiten.
 Im WA 6 sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

5 Dachüberstände
 Bei allen geneigten Dächern ist ein Dachüberstand an der Traufseite einschließlich der Dachrinne von max. 1,00 m zulässig. Am Ortgang ist ein maximaler Überstand von 0,6 m zulässig.

6 Dachdeckungsmaterialien
 6.3 In WA 6 sind zudem Glasdächer zulässig.

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/324 „Mühlenpark“ im Bereich des alten Kesselhauses im Stadttel Düren - Rölsdorf

Diese Bebauungsplanänderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NRW. S. 666). Baugesetzbuch in der Fassung der Neufassung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I. S. 2414). In der zur Zeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung -Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I. S. 132).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 17. 06. 2008 bis 17. 07. 2008 einschließlich öffentlich ausgetragen.

Düren, den 21. 07. 2008

[Signature]
 Amt für Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 27. 09. 2008 die 3. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch -vereinfachtes Verfahren- gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Düren, den 01. 09. 2008

[Signature] *[Signature]*
 Bürgermeister Mitglied des Rates

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 01. 10. 2008 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 01. 10. 2008

[Signature]
 Techn. Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zusammenfassende Zusammenfassungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
 In WA 1 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes von 6,50 m nicht überschreiten.
 In WA 2, WA 3 und WA 5 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes von 7,50 m nicht überschreiten.
 In WA 4 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes von 12,50 m nicht überschreiten.
 In WA 1, WA 2 und WA 3 darf die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um maximal 0,5 m und in WA 4 um max. 1,20 m überschreiten.

Definition Traufhöhe:
 Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

Definition Bezugspunkt:
 Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfäche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsfäche) in Höhe der Mitte der überbauerten Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfäche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zugeweg / Eingangseite).

3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
 Nebenanlagen sind in weniger als 5,0 m Abstand zum Mühlenteich unzulässig.

4 Flächen für Garagen und Stellplätze
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO
 In allen Baugebieten sind Garagen im Vorgartenbereich unzulässig. Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Nachbargrenze.
 In WA 4 sind zusätzlich Tiefgaragen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 In WA 1, WA 2 und WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt. **[SIEHE 1. ÄNDERUNG]**

6 Festsetzungen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Der Unterstreifen des Mühlenteiches (Fläche für Maßnahmen) ist als vegetationsfähiger Boden zu erhalten oder wiederherzustellen. Hier ist die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation zu sichern.

6.2 Im Uferstreifen des Mühlenteiches (Fläche für Maßnahmen) sind keine baulichen Anlagen, auch keine Nebenanlagen, befestigten Flächen, Mauern oder Zäune zulässig.

6.3 Uferverbau am Mühlenteich ist bei Erfordernis ausschließlich mit ingenieurbiologischen Mitteln (Spezialplan, Baueingriffswert, Senkflächen, Lieberden mit Weidenruten) zulässig, soweit nicht aus Gründen des Denkmalschutzes die Erneuerung vorhandener Bauwerke Befolgung Vorrang hat.

7 Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Der Rückbau der vorhandenen Bebauung und die Entfernung der bei einer Entseelung angefallenen Bodenkontaminationen sind gemäß dem Abbruch- und Entsorgungskonzept (Dieler 2002) in der mit dem Kreis Düren abgestimmten Fassung unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

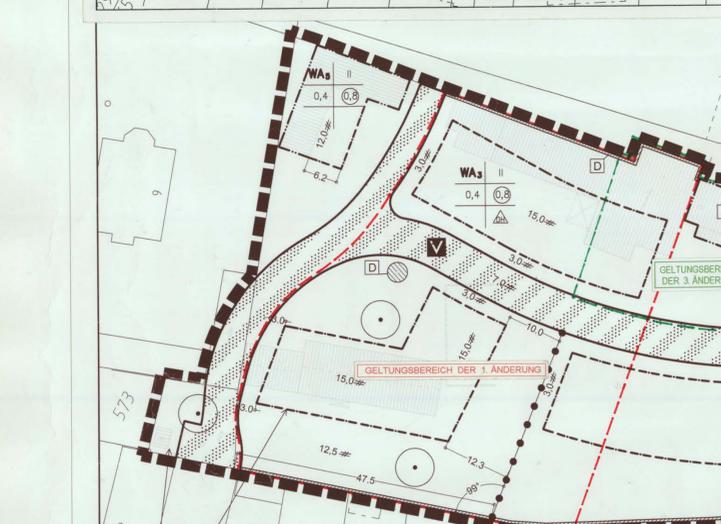
7.2 Die privaten Grundstücke sind zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchgängig einzuzäunen (Mindesthöhe 1,5 m). Tore im Zaun sind zulässig.

7.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern. Zulässig ist ein Kronenrückschnitt im Lichtprofil des Gebäudes.

7.4 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt min. 8 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind:
 Acer in Sorten (Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Der Stammumfang muß min. 20 cm betragen. Die Pflanzscheibe muß min. 4,0 qm groß sein und ist vor Überfahren zu schützen.

7.5 Zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes sind Natriumdampfleuchten zu verwenden.

8 Boden-, Gewässer- und Immissionsschutz
 Die Regenwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über einen Trennkanal, der direkt in den Mühlenteich einleitet.



I Planungsrechtliche Festsetzungen

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
 In WA 1 dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes von 6,50 m nicht überschreiten.
 In WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes von 7,50 m nicht überschreiten.
 In WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 darf die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um maximal 0,5 m und in WA 4 um max. 1,20 m überschreiten.

4 Flächen für Garagen und Stellplätze
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO
 In allen Baugebieten sind Garagen im Vorgartenbereich unzulässig. Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Nachbargrenze.
 In WA 4 sind zusätzlich Tiefgaragen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 In WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt.

II Baurechtliche Festsetzungen nach § 86 BauNVO

3 Dachform
 3.1 In allen WA Gebieten sind nur gleichmäßig geneigte Dächer in Form von Sattel- und Zeldächern mit einer Neigung von 27° - 40° sowie Dächer in Form von Pultdächern mit einer Neigung von 10° - 27° und abgerundeten Pultdächern zulässig. Bei abgerundeten Pultdächern darf die maximale Bogenhöhe 1,5 m über einer Seitenlänge des gedachten, darunterliegenden Pultdaches nicht überschreiten. Im WA 4 sind auch Staffelschosse zulässig. Hierbei sind auch flach geneigte Dächer zulässig, so dass kein zusätzlich nutzbarer Spitzboden entsteht (z.B. Flach geneigtes Zeldach).

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/324

Diese Bebauungsplanänderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666). Baugesetzbuch in der Fassung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414) in der zur Zeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung -Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.02.2006 bis 03.03.2006 einschließlich öffentlich ausgetragen.

Düren, den 07.03.2006

[Signature]
 Amt für Stadtentwicklung

Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 17.05.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch -vereinfachtes Verfahren- gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Düren, den 25.05.2006

[Signature] *[Signature]*
 Bürgermeister Mitglied des Rates

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 19. 07. 2006 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 19. 07. 2006

[Signature]
 Techn. Beigeordneter

1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 In WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt.

II Baurechtliche Festsetzungen nach § 86 BauNVO

3 Dachform
 3.1 In allen WA Gebieten sind nur gleichmäßig geneigte Dächer in Form von Sattel- und Zeldächern mit einer Neigung von 27° - 40° sowie Dächer in Form von Pultdächern mit einer Neigung von 10° - 27° und abgerundeten Pultdächern zulässig. Bei abgerundeten Pultdächern darf die maximale Bogenhöhe 1,50 m über einer Seitenlänge des gedachten, darunterliegenden Pultdaches nicht überschreiten.
 Im WA 4 sind auch Staffelschosse zulässig. Hierbei sind auch flach geneigte Dächer zulässig, so dass kein zusätzlich nutzbarer Spitzboden entsteht (z. B. flach geneigtes Zeldach).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 u. § 8 BauNVO

z.B. WA I Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

0,8 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO

g geschlossene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 § 9 (1) Nr. 20 BauGB

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Hinweise

1 Die Kennzeichnung von Bauwerken als Baudenkmal hat in diesem Plan nur informellen Charakter. Das Verfahren zur Unterschutzstellung ist nicht abgeschlossen. Bauvorhaben in der engeren Umgebung von Baudenkmalen sind gem. § 9 Abs. 1 b des Denkmalschutzgesetzes NRW erlaubnispflichtig.

2 Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedergang, Zahnrothstr. 45, 52385 Niedergang (Tel. 02425-7684/7491; Fax 02425-7584) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 Im Zuge der Abbruch-, Aushub- oder Bauarbeiten neu erkannte Boden- und Gebäudebelastungen sind dem Kreis Düren sofort anzuzeigen. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, die im Zuge der Bauarbeiten notwendig werden, sind vorab mit dem Kreis Düren abzustimmen.

4 Im gesamten Plangebiet sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau, Bodenschließung für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 196 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5 Das Grundwasser steht in der Regel ca. 3 m bis 4 m unter Gelände an. Bei Hochwassererhältnissen im Bereich der Rur kann das Grundwasser aber auch auf Höchststände von ca. 2 m bis 3 m unter Gelände ansteigen.
 Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen bzw. ist zu beachten, dass keine Grundwasserentwässerung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Aufpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

6 Das Plangebiet liegt im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes "Dr.-Overhues-Allee" (Zone III A).

7 Die drei vom Kreis Düren geforderten und in der Lage mit ihm abgestimmten Grundwasserpegel sind bei den Bauarbeiten gegen Beschädigungen zu schützen. Die Grundwasserpegel müssen erhalten und frei zugänglich bleiben bis ihre Funktion erlosch. Dies ist voraussichtlich drei Monate nach dem Abbruch der Fall, wenn die Messwerte dies zulassen. Dann ist auch die vorhandene Grundwasserentnahmestelle aufzugeben und fachgerecht und ordnungsgemäß in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu verfüllen.

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

○ Zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Abgrenzung unterschiedlicher Maße und Arten von Nutzungen

D Baudenkmal

--- Umgrenzungsmauer

