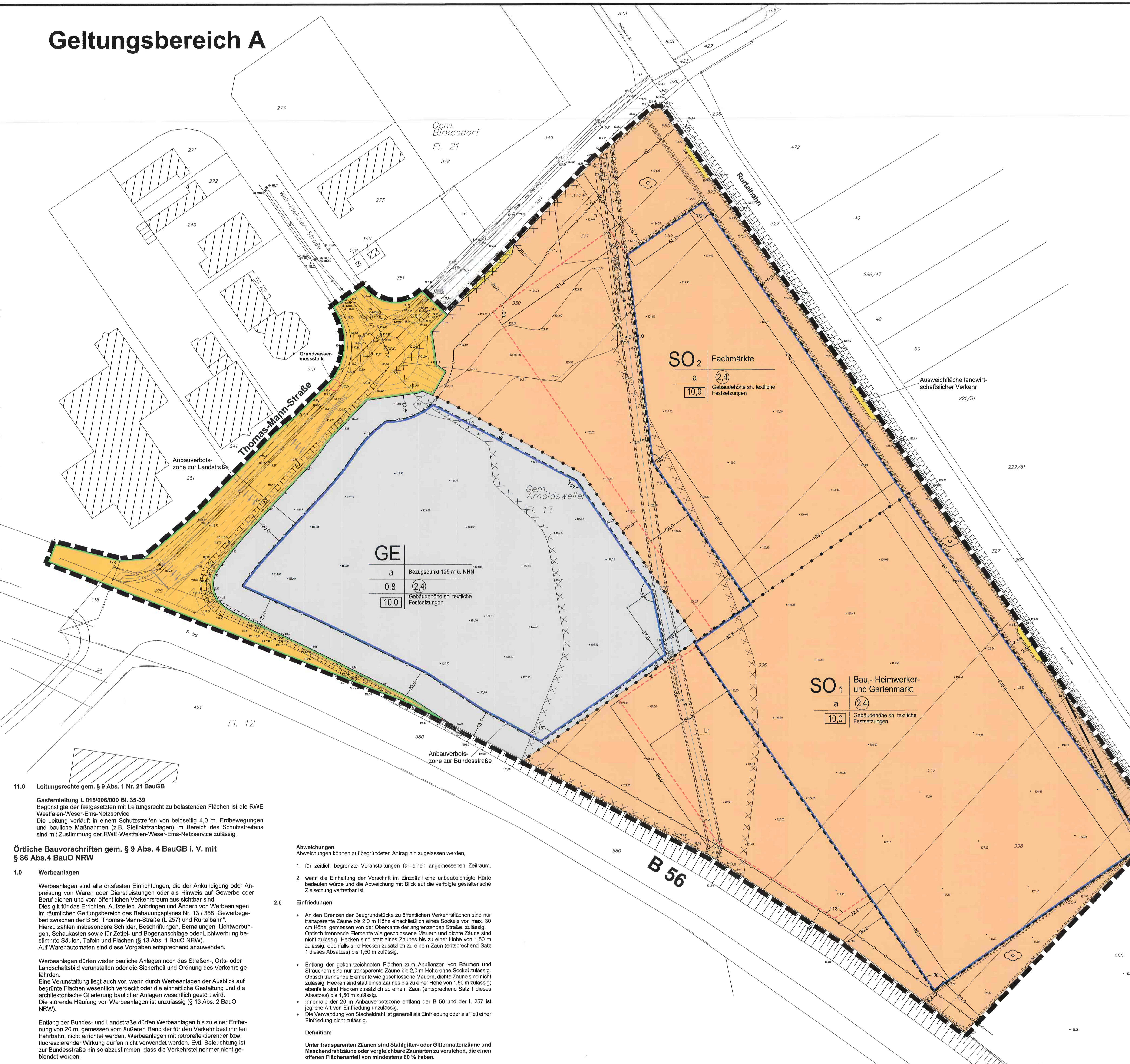


Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Sondergebiet SO 1 - Bau, Heimwerker- und Gartenmarkt
1.1.1 Für das Sondergebiet (SO 1) wird als Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ festgesetzt.
1.1.2 Die gesamte Verkaufsfläche im SO 1 darf 10.700 m² nicht überschreiten.
1.1.3 Das nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortiment im Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt darf eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche maximal insgesamt 800 m² nicht überschreiten.
1.1.4 Im Vorkassenbereich ist zusätzlich die Errichtung einer gastronomischen Nutzung (z.B. Stehcafé) mit max. 120 m² Fläche zulässig.
1.2 Sondergebiet SO 2 „Fachmärkte“
1.2.1 Für das Sondergebiet SO 2 wird als Zweckbestimmung „Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der Dürener Liste festgesetzt.
1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (OK Attkä / First) im Sondergebiet SO 1 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ darf 15 m über dem Bezugspunkt von 127,0 m NHN nicht überschreiten.
1.2.3 Die maximale Gebäudehöhe (OK Attkä / First) im Sondergebiet SO 2 „Fachmärkte“ darf 15 m über Bezugspunkt von 125,0 m NHN nicht überschreiten.
1.2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit Schornsteinen und untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Lüftungsaufbauten, Solaranlagen, Rückkühler etc.) ist auf einer Fläche von nicht mehr als maximal 30 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage bis zu einer Höhe von maximal 18 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.
3.0 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Bereich der 20 m Anbauverbotzone entlang der B 56 und der L 257 unzulässig.
4.0 Bauweise
Für das gesamte Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
5.0 Stellplätze und Nebenanlagen
5.1 Stellplätze, S. 9 § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
5.2 Zu- und Abfahrten (z.B. für Lieferverkehr oder Feuerwehrfahrten) sind allgemein zulässig.
6.0 Grünordnerische Festsetzungen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch werden folgende Bepflanzungsvorschläge festgesetzt:
6.1 Die nicht überbauten Freiflächen innerhalb des Sondergebietes, des Gewerbegebietes und der Stellplatzbereiche (ausgenommen der Flächen die über der Alltags liegen) sind mit einzelnen standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
6.2 Im Geltungsbereich A innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzensliste zu bepflanzen.
7.0 Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich B
Auf den Flurstücken Gemarkung Düren, Flur 72, Flurstück 9, 13 und 110 mit einer Größe von insgesamt 23.535 m² sind folgenden Maßnahmen durchzuführen:
1.2.2 Der Umfang der zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Fachmärkten wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes und maximal 800 m² je Fachmarkt beschränkt.
1.2.3 Im Sondergebiet SO 2 sind darüber hinaus Gastronomiebetriebe bis zu einer Größe von jeweils 400 m² Nettogrundfläche sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.
1.2.4 Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Fachmarkts für Tee/Kaffe, Tapeten und Einrichtungsgüter sind auf dem Grundstück Gemarkung Arnoldsweiler, Flur 13, Flurstück 700 sind zulässig, soweit die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (Ziffer 1.2.2) „1000 m² nicht überschreitet.“
1.2.5 Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Fachmarkts für Betten und Matratzen auf dem Grundstück (Gemarkung Arnoldsweiler, Flur 13, Flurstück 700) sind zulässig, soweit die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (Ziffer 1.2.2) 170 m² nicht überschreitet.
1.3 Gewerbegebiet
Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBL NRW 2007, Seite 659) – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) – gegliedert.
1.3.2 Nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsflächen I bis VI sowie vergleichbare Betriebe mit ähnlichem Immissionsrisiko.
1.3.3 Im Einzelfall sind im Abstandsflächen mit (\*) gekennzeichneten Anlagenarten, die nach ihrem Typ eine bestimmten Abstandsfläche zuzuordnen sind, in Bereichen der nächst niedrigeren Abstandsfläche zulässig, wenn für diese Betriebe durch Gutachten nachgewiesen ist, dass sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den Betrieben dieser nächst niedrigeren Abstandsfläche (geringeres Abstandsflächenrisiko) vergleichbar sind.
1.3.4 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an keine Verbraucher zulässig.
1.3.6 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
2.11 Festgesetzt wird für das Sondergebiet SO 1 „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“, das Sondergebiet SO 2 „Fachmärkte“ und das Gewerbegebiet (GE) jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
2.12 Festgesetzt wird für das SO 1, SO 2 und das Gewerbegebiet eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 2,4.
2.13 Festgesetzt wird für das SO 1, SO 2 und das Gewerbegebiet eine Baumannszahl (BAZ) von 10.

Geltungsbereich A



Geltungsbereich B



Zeichenerklärung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Sonstige Pflanzflächen
Übers des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich B

- Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
• BauNVO vom 06.06.2007 (BGBl. I S. 659)
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1960 (BGBl. I S. 132)
• Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Zerstörung des Planrechtes (PlanV) vom 18.12.1999 (BGBl. I 1991 S. 58)
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2004 (GV. NRW. S. 290)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 866)
1. Aufteilungsbeschluss
Die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 13/358 „Gewerbegebiet zwischen der B 56, Thomas-Mann-Straße (L257) und Rurtalbahn“ in die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28.11.2007 beschlossene Aufteilung ist genehmigt.
Düren, den 03.12.2007 gez. Wolke (Vorsitzender des Ausschusses)
2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.03.2008 bis einschließlich 14.03.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2008 schriftlich beteiligt und zur Beteiligung aufgefordert. Die öffentliche Auslegung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2009 bis einschließlich 29.06.2009 aufgeführten
Verfahrensvormerkung
Düren, den 30.06.2009 gez. Kisten (Amt für Stadtentwicklung)
3. Baugenehmigung
Die Baugenehmigung Nr. 13/358 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 30.09.2009 als Sitzung beschlossen worden.
Düren, den 06.10.2009 gez. Paul Lane Bürgermeister Mitglied des Rates
4. Rechtskraft
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 13/358 (Abstand) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.02.2010 erfolgt.
Düren, den 24.02.2010 gez. Wolke Technischer Beigeordneter
5. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.11.2010 bis 18.12.2010 einschließlich stattgefunden.
Düren, den 21.12.2010 gez. Steffens Amt für Stadtentwicklung
6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 25.08.2010 die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 13/358 in die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28.11.2007 beschlossene Aufteilung genehmigt.
Düren, den 26.08.2010 gez. Tölkert Technischer Beigeordneter
Kartengrundlage
Es wird bekräftigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung gemeinrechtlich erfolgt ist.
Düren, den 21.08.2009 gez. Tölkert Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
Düren, den 13.11.2015 gez. Kisten Amt für Stadtentwicklung

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Sondergebiet SO 1 Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (maximale Verkaufsfläche 10.700 m², davon max. 800 m² nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente)
Sondergebiet SO 2 Fachmärkte (maximale Verkaufsfläche 10.700 m², davon max. 800 m² nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der Dürener Liste)
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
GFZ 2,4 Grundflächenzahl
BAZ 10 Baumannszahl
Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Bauweise abweichende Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Grenze Anbauverbotzone (20 m) zur B 56 und L 257
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Gehöfzfläche
Sonstige Pflanzflächen
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsbereiche
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Lehrrecht zugunsten der Leitung/Träger (RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH)
Ausweichfläche für landwirtschaftlichen Verkehr
Kontrollbereich Bodenkennlinie (Römerstraße) (st. tech. Festsetzungen)
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit unweilwaffenbedingten Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
Grundwasseremissionsstelle

Die in Rot dargestellte Ergänzung des Hinweises ist vom Rat der Stadt Düren am 25.06.2016 beschlossen worden.
Ausfertigungsmerk
Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Düren vom 25.06.2016 übereinstimmt und dass die für die Topografie festgelegten maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Düren, den 13.11.2015
Bürgermeister