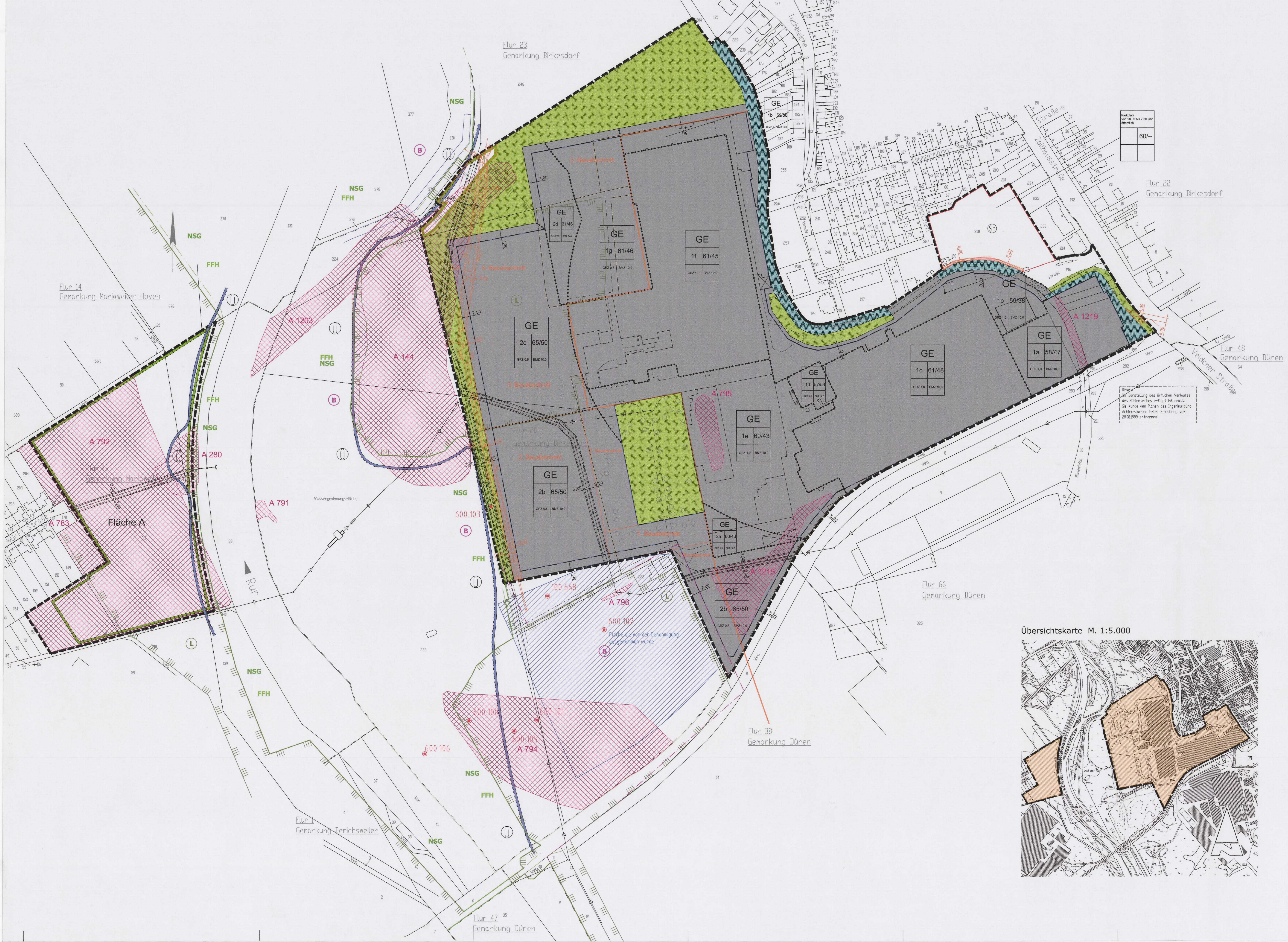

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
z.B. 1c	Gliederung gem. textl. Festsetzung Ziff. 1.1.1	
z.B. 61/48	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) Tag-/Nachtwert gem. textl. Festsetzung Ziff. 1.1.1	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. GRZ 1,0	Grundflächenzahl	§ 17(1) BauNVO
BMZ 10,0	Baumassenzahl	§ 17(1) BauNVO
●	Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung Ziff. 2	
1.3	Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	§ 9(1)2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
1.4	Hauptabwasserleitungen	§ 9(1)13 BauGB
	Entwässerungsleitung (unterirdisch)	
1.5	Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB
🟩	Grünflächen	
1.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9(1)16 BauGB
	Wasserflächen	
Ü	Überschwemmungsgebiet	
1.7	Planungungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. textl. Festsetzung Ziff. 3	§ 9(1)20 BauGB
1.8	Sonstige Planzeichen	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9(1) 4 BauGB
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger	§ 9(1)21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

GE	
1c	61/48
GRZ 1,0	BMZ 10,0

2. Nachrichtliche Übernahmen

FFH	Grenzverlauf des FFH-Gebietes "Rur von Obermaubach bis Linnich" (Übernahme aus der Übersichtskarte zum Naturschutzgbiet, M. 1:5.000)
NSG	Grenzverlauf des Naturschutzgebietes "Teilbereich der Ruraue im Stadtgebiet Düren" (Übernahme aus der Übersichtskarte zum Naturschutzgebiet, M. 1:5.000)
L	Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes (Übernahme aus dem FNP, Anpassung des Verlaufs gemäß Verordnung zum Naturschutzgebiet)
B	Grenzverlauf der Biotopflächen laut Biotopkataster NRW (Übernahme aus der aktuellen Veröffentlichung der LÖBF)

3. Kennzeichnungen

A 796	Altlastenverdachtsflächen (AVF) s. textl. Festsetzung Ziff. 5
600.103	Grundwassermeßstellen

4. Bestandsangaben

4 2	Flurstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude

Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25b BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (unterirdisch)	
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB

Textliche Festsetzungen

1.
Art der baulichen Nutzung

1.1
Die Nutzung in den Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt. Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

1.1.1
Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs 4 BauNVO in die Teilflächen Parkplatz, GE 1a bis GE 1g und GE 2a bis GE 2d mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Auf den Teilflächen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

IFSP-Belegung der Teilflächen des Plangebietes

Teilfläche	IFSP in dB(A) tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)
Parkplatz	60	---
GE 1a	58	47
GE 1b	59	38
GE 1c	61	48
GE 1d	57	56
GE 1e	60	43
GE 1f	61	45
GE 1g	61	46
GE 2a	60	43
GE 2b	65	50
GE 2c	65	50
GE 2d	61	46

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg \frac{F}{F_o}$$

$$IK = L_{WA,zul} - 10 \lg \frac{s^2}{S_o} - 11 + R$$

mit

F = Fläche der Teilfläche in m²

s = Entfernung von der Teilfläche (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m. Wenn s kleiner als das Zweifache der größten Flächenausdehnung der Teilfläche ist, wird für die Berechnung eine Unterteilung in entsprechend kleinere Teilflächen zur Erfüllung dieser Vorgabe erforderlich.

F_o, S_o = 1 m²

R = Korrekturfaktor zur Berücksichtigung von Richtwirkungen der Geräusche. Dieser beträgt:
- Bezogen auf den maßgeblichen Immissionsort nordöstlich Block C (Weberei): 6 dB tags, 7 dB nachts
- Bezogen auf alle sonstigen Immissionsorte: 0 dB

1.1.2
Festsetzungen hinsichtlich anderer möglicher Emissionen. Es wird festgesetzt:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind ausschließlich Betriebe zur Herstellung und Veredelung textiler Bodenbeläge zulässig. Durch diese Festsetzung sind weitere Entwicklungen auf dem Sektor der Herstellung von Bodenbelägen aus anderen Rohstoffen und der dafür erforderlichen betriebstechnischen Nebeneinrichtungen ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

Eine ausnahmsweise mögliche grundlegend anders orientierte Nutzung des Plangebietes hat sich nach den Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, Abstandserlaß NRW) zu richten.

1.1.3
Nicht zulässig sind innerhalb der Gewerbegebiete:
1. Tankstellen gem. § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
3. Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie
4. Betriebe mit Verkaufsstätten an Endverbraucher. Ausgenommen hiervon sind Verkaufsstätten für in diesem Gebiet erzeugte Waren, soweit die Verkaufsstätten im Verhältnis zum Betrieb von untergeordneter Bedeutung sind.

1.1.4
Auf den als Altlastenverdachtsflächen (AVF) gekennzeichneten Flächen sind Nutzungen, die mit Wohnen in Verbindung stehen (dem Pfad Boden-Mensch zuzuordnen sind) unzulässig. Dazu gehören u.a. ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die Nutzung von Freiflächen für Garten- oder Spielplatzzwecke.

2.
Maß der baulichen Nutzung

Die Wandhöhe der Gebäude wird auf 15 m über Bezugspunkt im Bereich der Zufahrt an der Zollhausstraße begrenzt.

Als Wandhöhe gilt die Höhe zwischen Gelände und Schnittkante der Außenfläche der Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der Dacheindeckung.

Eine Überschreitung dieser Höhen durch technische Anlagen, bzw. deren bauliche Umhüllung, ist entsprechend den technischen Erfordernissen bis zu einer Höhe von 25 m zulässig.
Schornsteine sind in ihrer Höhe bis zur technischen Notwendigkeit zulässig.

3.
Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt durch zukünftige bauliche Maßnahmen

Ein Teil der während der Bauarbeiten in Anspruch genommenen Flächen wird nach deren Beendigung wieder als Grünflächen neu angelegt bzw. werden die beanspruchten Biotopstrukturen wieder hergestellt. Dabei weisen sie in der Regel geringere Biotopwerte auf als vor dem Eingriff. Diese Flächen sind in unmittelbarer Nähe zu den neu zu errichtenden Gebäuden und dem bestehenden Werk angeordnet.

Weiterer Ausgleich wird auf betriebseigenen Flächen außerhalb des FFH-Gebietes realisiert. Die Gesamtfläche umfasst 25.514 m² und liegt westlich der Rur, **Fläche A**. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Fläche A befindet sich westlich der Rur in dem dort vorhandenen Teilbereich des Plangebietes und umfasst die gesamte Ackerfläche. Hier soll im Rahmen des Ausgleichs eine vollständige Umnutzung der Fläche erfolgen, indem auf der zur Wohnbebauung gewandten Seite extensives Grünland entwickelt und auf der zur Rur gewandten Seite standortgerechte Gehölzstrukturen aufgebaut werden (unter Einhaltung des erforderlichen Abstandes zur Wohnbebauung).

Art der Maßnahmen im Plangebiet

Gestaltung der Grünflächen auf dem Werksgelände

Die auf dem Werksgelände verbleibenden Grünflächen können unterschiedlich gestaltet werden. Zur Schaffung von Vernetzungselementen sind neben Rasen- und Zierpflanzenrabatten auch Sträucher und Baumpflanzungen vorgesehen. Dabei werden die vorhandenen Strukturen in die Gestaltungsplanung einbezogen, um so ein möglichst abwechslungsreiches Bild zu erhalten.

Extensives Grünland (Fläche A)

Für die Entwicklung des extensiven Grünlandes ist zunächst eine Einsaat mit einer Mischung aus Arrhenatherum elatius (*Gewöhnlicher Glatthafer*) und Dactylis glomerata (*Wiesen-Knäuelgras*) in einer Aussaatstärke von 20 g/m² notwendig, um einen raschen Bestandsschluss zu erreichen. Eine dauerhafte Etablierung von standortgerechtem Pflanzenpotential, das sich im Boden befindet, wird ermöglicht. Weitere Pflanzen aus den angrenzenden Biotopen können in die Fläche einwandern, so dass sich auf Dauer eine standortgerechte Fauna und Flora festsetzen kann.

In Bezug auf die Pflege der Flächen ist es zur Förderung standortgerechter Arten erforderlich, einen bestimmten Mährhythmus einzuhalten und jegliche Düngung zu unterlassen. Ziel ist eine dauerhafte Aushagerung des Standortes. Durch eine fachlich korrekte Entwicklungspflege wird zudem sichergestellt, dass von den Gehölzstrukturen ausgehend keine Verbuschung und damit Verdrängung biotoptypischer Arten auftritt. Neben einer reichhaltigen für diesen Biotoptyp charakteristischen Flora kann sich so auf Dauer auch eine entsprechend vielfältige Fauna etablieren.
Zu diesem Zweck ist eine erste Mahd Mitte bis Ende Juni und eine zweite nach dem 15.9. vorzusehen. Dieser Mährhythmus wird in den nächsten fünf Jahren eingehalten. Danach ist nur noch einmal zu mähen und zwar im Herbst eines jeden Jahres, wobei ca. 50 % der Fläche rotierend im Bestand verbleiben. Das Mähgut ist stets zu entfernen und zu kompostieren. Vor den jeweiligen Mäharbeiten sind Wildtiere unbedingt aufzujagen und mögliche Vogelbrutstätten von den Pflegearbeiten auszunehmen.

Standortgerechter Gehölzbestand/Bachauengehölz (Fläche A)

Die Begründung des Bestandes erfolgt durch die Initialpflanzung von Alnus glutinosa (*Schwarz-Erle*) und Fraxinus excelsior (*Gewöhnliche Esche*) sowie das Setzen von Weidesteckhölzern auf ca. 25 % der vorgesehenen Gehölzfläche. Aus Gründen der Bodenstabilisierung wird vor der Pflanzung bzw. dem Stecken der Weidenhölzer eine Ansaat mit Arrhenatherum elatius (*Gewöhnlicher Glatthafer*) und Dactylis glomerata (*Wiesen-Knäuelgras*) mit einer Aussaatstärke von 20 g/m² erfolgen.

Pflanzenqualität und Bestandsbegründung: Die Weidensteckhölzer sind vor Ort zu gewinnen. So kann das vor Ort vorhandene genetische Pflanzenpotenzial genutzt und etabliert werden. Schwarz-Erle und Esche sind als Heister Hei. 3xv. 150/175 zu pflanzen. Weidensteckhölzer sowie Erlen und Eschen sind jeweilig in Gruppen von 7 – 10 Steckhölzern/Pflanzen zu setzen. Der Pflanzabstand bei den Weiden sollte 1 Pflanze pro 1,5 m² und bei Erle und Esche 1 Pflanze pro 2 m² betragen.

Pflege: In den ersten 3 Jahren sind die Pflanzscheiben der Heister von jeglichem Bewuchs frei zu halten. Die Flächen zwischen den Pflanzscheiben werden nicht gemäht. Nach Ablauf der drei Jahre ist keine weitere Pflege der Flächen vorgesehen. Sie werden der ungelenkten Sukzession überlassen. Das Einwandern weiterer Gehölze aus der Umgebung wird so ermöglicht und es kann sich ein standortgerechter Gehölzbestand entwickeln. Der Aufbau eines Gehölzriegels trägt zur Abschirmung des Werksgeländes gegen die westlich befindliche Wohnbebauung bei.

Bei der Anlage und Pflege von Grünland und Gehölzbestand ist darauf zu achten, dass keine linienhaften Strukturen aufgebaut werden, sondern der Randbereich zu den Gehölzen lückig bleibt. Die Ansiedlung ausgedehnter Krautsäume wird dadurch ermöglicht.

4.
Maßnahmen zur Entwicklung und Verbesserung des ökologischen Zustandes von Wasserflächen

4.1
Gem. § 97 Abs. 6 LWG ist ein mindestens 3,0 m breiter Streifen als Uferstreifen ab Oberkante Böschung beiderseits des Mühlenteiches von Bebauung freizuhalten, soweit dieser Bereich nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde.

Innerhalb dieser Fläche (die nicht als Gewerbegebiet festgesetzt ist) sind über die Freihaltung von Bebauung hinaus u.a. folgende Maßnahmen und Handlungen auszuschließen:

- Bebauungen einschl. Baunebengebäude,
- Lagerflächen, Parkplätze für KFZ
- Straßen und Wege
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung,
- Dünger- und Herbizideinsatz
- Begrenzungsmauern und Zäune
- Verwaltungen, etc.

5.
Altablagerungen/Kontaminationen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen:

Im Bereich bestehender Gebäudekomplexe:
A 795: unsystematische Ablagerung
A 1219: Verfüllung Bachlauf

Südlich des bestehenden Gebäudekomplexes:
A 1215: unsystematische Ablagerung

Im angrenzenden Rurvorland:
A 144: ehemalige Aschedeponie Teppichfabrik, allerdings nur gering innerhalb potenzieller Bauflächen (nordöstlich)

Westlich der Rur im Bereich der Ausgleichsfläche A:
A 280: ehemalige Deponie Ruraue, Mariaweiler/Verlängerung Urftstraße, allerdings nur zur ca. der Hälfte
A 783: Bombentrichter
A 792: Aufschüttung

Bei Baumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten **Altablagerungen** ist grundsätzlich mit dem Anfall von schädlich verunreinigten Bodenmaterial zu rechnen, das ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden muss. Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerungen müssen von einem qualifizierten Altlastengutachter begleitet werden.

a) Sollten im Zuge von geplanter Bebauung o.ä. Erdarbeiten durchgeführt werden, so sind diese durch einen auf den Altlastenbereich spezialisierten Sachverständigen zu begleiten.
b) Die Arbeiten und ggf. Untersuchungsergebnisse sind hinsichtlich evtl. Auffälligkeiten und deren Behandlung gegenüber dem Kreis Düren, Amt für Wasser, Abfall und Umwelt und der Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung zu dokumentieren.
Der Kreis Düren, Amt für Wasser, Abfall und Umwelt ist zu beteiligen.
c) Auch außerhalb der gekennzeichneten Altablagerungen ist aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung verstärkt auf geruchlich bzw. optisch wahrnehmbare Auffälligkeiten zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, so ist das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren unverzüglich zu informieren.

Auch zukünftig wird nach der Ausweisung der Ausgleichsfäche A im Bereich der Altlastenverdachtsfläche A 280 und A 783 die Untersuchung des Bodens, des Grundwassers oder der Bodenluft ermöglicht. Sollten nach Durchführung von Erkundungsmaßnahmen weitere Schritte (Detailerkundung, Sanierungsuntersuchungen, Sicherung/Sanierung) erforderlich werden, so werden diese gewährleistet.

6.
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6.1
Für die Stellplatzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und deren Zufahrtsbereich von der Zollhausstraße wird zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Allgemeinheit für den Zeitraum zwischen 18.00 und 7.30 Uhr festgesetzt.

6.2
Für die Bereiche der festgesetzten Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger ist bei Anpflanzung von Gehölzen darauf zu achten, dass die Wurzeln nicht die Leitungen beschädigen und deshalb die Kronen der ausgewachsenen Planzen außerhalb der Leitungen liegen müssen.

7.
Hinweise und Kennzeichnungen:

7.1
Im Bereich der Rur-Niederung ist von erhaltenen geoarchäologischen Relikten auszugehen. Die Entnahme einer Bodenprobe im Zuge von Bauarbeiten ist zu ermöglichen.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt Düren als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199 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.
Es ist sicherzustellen, daß die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen von diesen gesetzlichen Vorschriften unterrichtet werden gem. §§ 15-16 DSchG.
(Landschaftsverband Rheinland, Rh. Amt für Bodendenkmalpflege)

7.2
Nach den vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserstand auf weniger als 2,0 m unter Geländeoberkante ansteigen.
Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) müssen bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden und es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwasser eintreten.

7.3
Das gesamte Plangebiet liegt im Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlicher Setzungen reagieren können.
Das gesamte Plangebiet wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.4
Im Bereich der Ausgleichsfläche A verläuft ein Betriebskabel „FMK 5660", welches im Eigentum der RWE Transportnetzstrom GmbH, Rheinlanddamm 24, in 44139 Dortmund steht. Sofern es die Maßnahme verlangt, muss die exakte Kabellage in der Örtlichkeit durch Ortung ermittelt werden. Der hierfür zuständige Ansprechpartner ist Herr Frank-Leo Hoffmann, Tel. 02421-472646.

7.5
Der ökologische Ausgleich für die Bauabschnitte 1 und 2 sowie einen Teil des Bauabschnitts 3 erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche A, westlich der Rur.
Weiterere Ausgleichsflächen für den Bauabschnitt 3 befinden sich auf betriebseigenen Flächen der Firma Anker außerhalb des Plangebietes in der Stadt Linnich (Gemarkung Ederen, Flur 3, Flurstücke 483/119 und 587/261). Deren Inanspruchnahme wird mittels einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.
Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Modell eines Ökokontos, welches Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist.

7.6
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hat der Antragsteller die Sicherung der Löschwasserversorgung mit der Feuerwehr und den Stadtwerken Düren abzustimmen.

7.7
Die vorhandene Bepflanzung entlang des Dürener Mühlenteichs ist zu erhalten, sofern beabsichtigte Baumassnahmen nicht dadurch beeinträchtigt werden.

7.8
Niederschlagswasserbeseitigung
Der Rd.Erl. des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist zu beachten. Im Zuge der beabsichtigten Erweiterungen (Bauabschnitt 1 bis 3) ist eine detaillierte Planung über die Entwässerung der zusätzlich versiegelten Flächen vorzulegen. Hierbei kann eine Entwässerung mit Einleitung des Niederschlagswassers in die Rur erfolgen, wenn das belastete Niederschlagswasser vor der Einleitung im Bebauungsplangebiet behandelt wird und die Einleitung an einer Stelle erfolgt. Die zur Behandlung des Niederschlagswassers notwendigen Anlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Bauflächen errichtet werden.

7.9
Über die getroffene Festsetzung durch die Kontingentierung des Lärms und die Zuweisung von IFSP (Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel LW") hinaus, sind organisatorische Steuerungen für den Parkplatz und dessen Zufahrtsbereich an der Zollhausstraße notwendig. Um die Geräuschimmissionen, die durch das Fahr- und Parkgeschehen auf die umliegende Nachbarbebauung einwirken, auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, wurde ein städtbaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Firma Anker und der Stadt geschlossen.

7.10.
Über die getroffene Festsetzung durch die Kontingentierung des Lärms und die Zuweisung von IFSP (Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel LW") hinaus, sind durch die heutigen Überschreitungen der Lärmrichtwerte Lärmminderungsmaßnahmen notwendig. Um die notwendigen Lärmminderungsmaßnahmen abzusichern, wurde ein städtbaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Firma Anker und der Stadt geschlossen.

(Ergänzt nach Offenlage)

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters (Stand März 2002) übereinstimmt.
Der Bebauungsplan ist in seiner digitalen Form an ein einfachen Koordinatensystem gekoppelt. Alle Flächenbegrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Düren, den 13.April 2006

Dipl. Ing. Frieder Schorstein Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl. Ing. F. Schorstein, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,
Marienstr. 4, 52351 Düren, Telefon 02421/287611, Telefax 287625

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) *
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256, zuletzt geändert am 09.05.2000 GV.NW. S. 439)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

* Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), in Kraft getreten am 20.07.2004, liegt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) vor.
Auf dieses Planverfahren finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Verfahren

1. ~~**Aufstellungsbeschluss:**~~
~~Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/334 „Anker" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2001 beschlossen worden.~~

~~Düren, den ....~~

~~.. Bürgermeister~~
~~.. Stadtverordneter~~

2. ~~**Bürger- und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange:**~~
~~Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) erfolgte in der Zeit~~
~~vom 07.01.2002 bis einschließlich 22.01.2002.~~

~~Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) erfolgte in der Zeit vom~~
~~vom 22.03.2005 bis einschließlich 22.04.2005, mit Schreiben vom 16.03.2005~~

~~Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)~~
~~vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.~~
~~Die Offenlage wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~Düren, den ....~~

~~.. Amt für Stadtentwicklung – Planung~~

3. **Satzungsbeschluss:**
Der Bebauungsplan 12/334 „Anker" ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) vom Rat der Stadt Düren
am 22.03.2006 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 28.03.2006

....
Bürgermeister

....
Mitglied des Rates

4. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):**
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Düren, den 29.03.2006

....
Amt für Stadtentwicklung – Planung

5. **Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
am 19.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 12/334 „Anker" ist damit rechtskräftig.

Düren, den 19.07.2006

....
Technischer Beigeordneter

Stadt Düren

Bebauungsplan Nr. 12 / 334 "Anker"

Entwurf M. 1:1.000