



**ERMACHTLIGUNGSFRUNDLAGEN**  
Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen der §§ 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Bstt. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 868), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.2.1997 (GV. NW. S. 458) § 54, NW. 2023.

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 241), berichtigt am 10.01.1999 (BGBl. I S. 377) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 8 Abs. 4 der Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).

Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.10.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**GE**  
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Gemäß § 141 Nr. 2 Bauzonenverordnung (BauZO) wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsfläche zum Abstandsmaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998, S. 744) gegliedert.

**GE 1**  
Nicht zulässig sind:  
1. im Gewerbegebiet 1 (GE 1)  
Betriebe der Abstandsklassen I-VII  
2. im Gewerbegebiet 2 (GE 2)  
Betriebe der Abstandsklassen I bis VI  
3. im Gewerbegebiet 3 (GE 3)  
Betriebe der Abstandsklassen I-V  
4. im Gewerbegebiet 4 (GE 4)  
Betriebe der Abstandsklassen I bis IV  
5. im Gewerbegebiet 5 (GE 5)  
Betriebe der Abstandsklassen I bis II

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als Gewerbegebiet 1 bis 5 (GE 1-5) gegliederten Teil des Bebauungsplans ausnahmsweise die in der nachstehenden Abstandsliste der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemeinen zuzulassenden Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Die nach § 8 (2) BauNVO  
Ziffer 4. Anlagen für sonstige Zwecke  
allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit innen- und zentralen Sortiments Schwerpunkten  
Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Kleingewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, sind zulässig.

Die nach § 8 (3) BauNVO  
Ziffer 1. Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie in die Betriebsgebäude baulich integriert sind, freistehende oder angebaute selbständige Wohngebäude sind nicht zulässig sowie  
Ziffer 3. Vergnügungsalten  
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Für die in den gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schallräumen ein Innenraumpegel von nicht mehr als 55 dB(A) eingehalten wird.  
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) überschreiten, z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftradfahrer mit Verbrennungsmotor. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.  
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen sind von folgenden Immissionsrichtwerten "Auff" auszugehen: Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen, tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Der erforderliche Nachweis ist vor Beauftragten des zuständigen Bauordnungsamtes vorzulegen.

199.800 m<sup>2</sup>  
Grundfläche (GR)  
Für die Gewerbegebiete 1-5 wird die zulässige Grundfläche auf maximal 199.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mindestens 86.000 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche sind wasserdurchlässig mit einem Abblutwert von max. 0,6 herzustellen.

12 m  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur obersten Außenwandbegrenzung. Ein Überschreiten dieser Bauhöhe durch technische Aufbauten und deren Verlängerung ist im Rahmen des technisch Erforderlichen zulässig.

II Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) BauGB  
Baumasseanteil als Höchstmaß

Baugrenze  
Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vordringen von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden, wenn an diese vordringende Gebäudeteile in einer planliche errichtet werden, ist Ersatz zu schaffen.  
Das Überbauen oder Überprüfen von Versorgungsleitungen ist nur in Abstimmung mit den Leitungsbetreibern zulässig.

Bauweise  
Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

III Verkehrsflächen gem. § 9 (1) BauGB  
Stressenverkehrsflächen  
Stressenbegrenzungslinie  
Hinweis:  
Die Entleerung in Fahrbahn, Geh- und Radweg etc. hat nur nachrichtliche Bedeutung.  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg  
Einfaßbereich

IV Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) BauGB  
Das anfallende Niederschlagswasser ist über die öffentliche Kanalisation abzulassen mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Fälle.  
Das auf den Stellplatzflächen des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser ist, sofern sich dies nicht wegen vorhandener Bodenbelastungen verbietet, örtlich zu versickern. Dies ist durch eine wasserundurchlässige Bauart der Stellplatzflächen - mit einem Abblutwert von max. 0,6 - sicherzustellen.  
Das als gering verschmutzt anzusehende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine beweidete Bodenzone zu versickern, sofern dies vertretbar ist und geeignete Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen. Hierbei ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens über ein hydrogeologisches Gutachten zu erbringen und dem Staatlichen Umweltamt zur Prüfung vorzulegen.  
Das Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Verkehrsflächen ist, wenn es als stark verschmutzt einzustufen ist, in einer Regenwasserbehandlungsanlage soweit vorzubereiten, daß es versickert bzw. in den Regenwasserkreislauf eingeleitet werden kann. Die abgetrennten Verschmutzungen sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Ist es dagegen als schwach belastet einzustufen, ist dies dem Staatlichen Umweltamt nachzuweisen und es ist über eine beweidete Bodenzone zu versickern oder in Abstimmung mit der Stadt Düren - Teilbauamt - den Regenwasserkreislauf zuzuführen.  
Soll Niederschlagswasser in Bereich ausgesetzter oder planierter Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB versickert werden, so sind den ökologischen Wert mildernde Anlagen wie Reinigungsbauwerke außerhalb dieser Flächen auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

**HINWEIS**  
Bei beabsichtigter Grundwasserförderung ist das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren, Tel. 02421 / 22-2666, zu beteiligen.

**V Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) BauGB**  
Für alle unter Punkt V, VII und VIII genannten Maßnahmen, soweit sie sich auf Planungen beziehen, gilt in gleicher Weise:  
Das Carbonvorteil ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen.  
Ausnahme: extreme Standorte im Bereich der Erschließungsflächen und Gebäude.  
- Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 vorzubereiten, dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 38919 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
- Alle vegetationsmechanische Arbeiten sind unmittelbar nach Ende bzw. zeitgleich zu den Erd- und Hochbaumaßnahmen innerhalb der Planperiode auszuführen.

Folgende Maßnahme wird festgesetzt:  
Private Stellplatzflächen und Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Porenlagen oder sonstige wasserundurchlässige Plaster, Pflasterung mit Rasenlinsen, wassergebundene Deckschichten) auszuführen. Durch die Art der Befestigung und des Unterbaus ist sicherzustellen, daß ein Abblutwert von 0,0 nicht überschritten wird. Die wasserundurchlässige Befestigung darf nur auf geringen Flächen durchgeführt werden, die nach Begrünung als Altstellenfläche eingestuft werden.

**VI Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) BauGB**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.  
Begründete Stadt für den und Thyrsengas  
Eine Überbauung oder Überprüfen der Flächen ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zulässig.

**VII Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) BauGB**  
1. Die Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Pflanzarten und -qualität sind den Listen 1, 3 und 4 zu entnehmen.  
2. Auf den mit (1) umgrenzten Flächen sind Einzelbäume und mehrere Baumgruppen zu pflanzen. Der Stamm der Bäume, gemessen in 1 m Höhe, muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-20 cm haben. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste zu entnehmen.  
3. Auf den mit (2) umgrenzten Flächen sind Freilaufhecken und Freilaufhecken sowie Freilaufhecken zu pflanzen. Die Pflanzhöhe kann als Willig eingestuft werden. Die Hecke muß mindestens luftführig, möglichst in einer Breite von 5 m angelegt werden. Die Hecken werden mit einem Reihendebstand von 1 m gepflanzt, die Pflanzhöhe in den Reihen beträgt etwa 70 cm. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen. Das gepflanzte Pflanzenschema ist dem Landschaftsplan beigegeben zu entnehmen.

**VIII Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) BauGB**  
1. Der vorhandene Bewuchs ist zu schützen und bei Abgang nachzupflanzen. Laubbäume mit mehr als 70 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pflanzart und -qualität sind den entsprechenden Pflanzenlisten zu entnehmen.  
Falls durch die Erhaltung der Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzulässig erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird, die den Bäumen mit der Stammdurchmesser in 1 m Höhe, im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben.  
2. Die gemäß den Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie entsprechend den Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zu ersetzen.

**IX Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB**  
Die mit der Ziffer (1) gekennzeichnete Fläche ist durch Ausbaur/Entsorgung und anschließende Verfestigung zu sanieren bzw. zu sichern.  
Die mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Flächen sind bei Entleerung zu sanieren. Die flächenhafte Schadstoffverteilung ist vor ihrer Beseitigung horizontal und vertikal anzugeben.  
Für die mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Flächen ist bei der konkreten Planung von Abbruch- bzw. Rückbauarbeiten ein Abbruch- und Entsorgungskonzept aufzustellen.  
Für die mit der Ziffer (4) gekennzeichneten Bereiche ist eine gärtnerische Bepflanzung bei Bau/Abbrucharbeiten erforderlich.  
Als Bodenarbeiten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt werden, sind gütertechnisch zu begleiten.  
Ausgehobenes Material ist repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten und zu entsorgen.  
Werden weitere kontaminierte Bereiche festgestellt, ist der Kreis Düren unverzüglich zu informieren.

**X Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauNVO**  
Werbeanlagen  
Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Anklündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von öffentlichen Verkehrsmitteln aus sichtbar sind.  
An den Einfahrtswegen in das Gewerbegebiet sowie an den Kreuzungsbereichen und Einmündungen innerhalb des Gebietes dürfen Tafeln mit einer maximalen Höhe von 0,5 Metern und einer maximalen Breite von 0,5 Metern errichtet werden, auf denen Hinweisgeber zulässig sind, die Name, Art und Lage der ansässigen Betriebe angeben.  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren First- oder Aftkante maximal einen Meter überlagern. Werbeanlagen dürfen den Luftstrom über den öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Anspruch nehmen.  
Der Anteil von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, darf nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freileitende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 Metern und eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> (Einzel-Tafel) nicht überschreiten. Pro Grundstück dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu vier freileitende Werbeanlagen errichtet werden. Ausnahmsweise (z. B. bei Betrieben mit besonderem Bedarf an Werbung - Verkauf an Endverbraucher) können pro 10 Meter Straßenfront eine freileitende Werbeanlage je Grundstück, höchstens jedoch 10 Werbeanlagen je Grundstück zugelassen werden. Als Straßenfront gilt auch die z. B. 56 gerichtete Grundstücksfläche.  
An Einfahrtswegen ist die Tafel der Leistung ein Hinweisfeld bis zu 0,5 m Größe zulässig.  
Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung an Himmel) sowie die Verwendung anderer Signalarten (rot, grün, gelb) sind unzulässig.  
Innerhalb der 20 m - Zone zur Bundesstraße 56 (B 56), gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind Werbeanlagen und Beleuchtungskörper nicht zulässig.  
Einfriedigungen  
Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 3,0 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.  
Dachdeckungen  
Großflächige Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut sind unzulässig, sofern diese nicht mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen ist oder spezielle Legierungen (z. B. Galvalume) versehen sind.

**XI Sonstige Darstellungen**  
vorhandene Flurstücksgrenze  
155 Flurstücknummer  
geplanter Gebäudeort  
Grundwasserstellen (Nr. 030535/637-nord, 030536-süd)

**Hinweise**  
1. Aufgrund igebebaubarer Grundwassererhebungen können im Plangebiet unterschiedliche Bodenbewegungen insbesondere in Bereich tektonischer Unstabilitätszonen nicht ausgeschlossen werden.  
2. Laut Hinweis des Landesoberbergamtes NW befindet sich am Rande des Plangebietes (Koordinaten R+25 35 258, H+ 58 27 800) eine vorläufige Tagesabfolge. Die Möglichkeit weiterer oberflächennaher Bergbau im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.  
3. Zur Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit im Plangebiet sind gezielte Proben, solange dies erforderlich ist, zu entnehmen. Die Möglichkeit der Gewinnung von Proben durch die zuständigen Stellen ist auch nach erfolgter Bebauung sicherzustellen.

**Entwurfsverfasser:** Pech & Partner  
**M 1:1000**  
**08. November 2000**  
**h/b = 800,0 / 1500,0 (L20m)**  
ALLPLAN FT

# STADT DÜREN

## BEB.-PLAN NR. 1/317