

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Bstb. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 BGBI. I S. 137) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466),

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439). der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

XI Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 ( 4 ) BauGB i. V. mit § 86 ( 4 ) Bau O NRW

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z. B. bei Grünflächen, erkennbar sind. Auch die Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NW.

## I Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998, S. 744) gegliedert.

Nicht zulässig sind: 1. im Gewerbegebiet 1 (GE 1) Betriebe der Abstandsklassen I-VII

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 III

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

Die nach § 8 (2) BauNVO Ziffer 4: Anlagen für sportliche Zwecke

allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind unzulässig. Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksoder Kleingewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 300 m² 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: Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Für die in dem 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 Schlafräumen folgender Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen: Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen, tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt

0.8 Grundflächenzahl (GRZ)

TH: 12 m Traufhöhe als Höchstmaß Die Traufhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.

II <u>überbaubare Grundstücksfläche gem.</u> § 9 (1) BauGB

Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg

Die direkte Zufahrt zu einzelnen privaten Stellplätzen von der Strassenverkehrsfläche aus ist

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

IV Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche: Zweckbestimmung Pferdekoppel

Die gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Gebiete sind als intensive Grünlandflächen dauerhaft

V Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags wasser gem. § 9 (1) 14 BauGB

Regenklärbecken

Das anfallende Niederschlagswasser ist über das vorhandene Trennsystem abzuleiten mit Ausnahme der folgend beschriebenen Fälle: Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über eine mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Eine Versickerung ist nur auf denjenigen Flächen zulässig, die nach Begutachtung als altlastenfrei eingestuft wurden. Soll Niederschlagswasser im Bereich von Ausgleichsflächen oder Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB versickert werden, so sind den ökologischen Wert mindernde Anlagen wie Reinigungsbauwerke außerhalb dieser Flächen auf den Baugrustücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Das Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Verkehrsflächen ist, wenn es als stark verschmutzt

einzustufen ist, in einer Regenwasserbehandlungsanlage soweit vorzureinigen, dass es versickert, bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet werden kann. Die abgeschiedenen Verschutzungen sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Ist es dagegen als schwach belastet einzustufen, ist dies dem staatlichen Umweltamt nachzuweisen und es ist über eine belebte Bodenzone zu versickern oder in Abstimmung mit der Stadt Düren - Tiefbauamt - dem Regenwasserkanal zuzuführen.

VI Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Sämtliche auf den mit (A) und (B) gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche sind bodenständige Laubbäume entsprechend Artenliste 3 zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 2,0 m und in der Reihe 1,5 m. Entlang der Außenseiten der so gekennzeichneten Flächen sind vierreihig bodenständige Laubgehölze der Artenlisten 2 und 4 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. In diese Waldrandbepflanzung ist in einem mittleren Abstand von 20 m ein bodenständiger Laubbaum der Artenliste 2 zu pflanzen.

Auf den mit B gekennzeichneten Flächen sind bodenständige Laubgehölze gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,5 m. Je 100 m² der so gekennzeichneten Flächen ist ein bodenständiger Laubbaum der Artenliste 2 in die Hecke zu pflanzen. Liegen Innerhalb dieser Flächen Versickerungsmulden, so sind die verbleibenden Randbereiche entsprechend der Festsetzung zu bepflanzen.

Private PKW-Stellplatzflächen auf den Gewerbegebietsgrundstücken, Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen. Durch die Art der Befestigung und des Unterbaus ist sicherzustellen, daß ein Abflußbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird. Diese Maßnahme gilt ebenso für die selbständig geführten Wege und Plätze im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die wasserdurchlässige Befestigung darf nur auf denjenigen Flächen durchgeführt werden, die nach Begutachtung als altlastenfrei eingestuft werden.

VII Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Begünstigte: Stadtwerke Düren, Stadt Düren

Eine Überbauung oder Überpflanzung der Flächen ist nur in Abstimmung mit dem Leitungs-Sollte aufgrund einer geplanten Bebauung der Grundstücke die Verlegung des 20 KV-Erdkabels erforderlich sein, so ist dies nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zulässig.

VIII Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Mindestens 20 %der mit (C) gekennzeichneten Flächen sind mit bodenständigen Laubgehölzen

Sämtliche auf den mit (D) und (E) gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen oder es ist der vorhandene Bestand in diesem Umfang zu erhalten. Je 500 m2 der so gekennzeichneten Flächen ist ein bodenständiger Laubbaum der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die übrigen so gekennzeichneten Flächen sind mit Bodendeckern oder Ziergehölzen zu bepflanzen oder mit einer wildkrautreichen Wiesenmischung einzusäen.

Auf den mit (D) gekennzeichneten Flächen sind in den Randbereichen der Versickerungsmulden bodenständige Laubgehölze ein- bis zweireihig im Abstand von je 1,5 m zu pflanzen. Je 100 m² der so gekennzeichneten Flächen ist ein bodenständiger Laubbaum der Artenliste 2 in die Hecke zu pflanzen. Entlang der GE-Flächen zugewandten Außenseiten der so gekennzeichneten Flächen ist einer Breite von 3 m eine wildkrautreiche Saatgutmischung anzusäen. Eine Mahd dieser Flächen ist maximal zweimal jährlich zulässig.

Auf den mit (E) gekennzeichneten Flächen sind bodenständige Laubgehölze gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1.5 x 1.5 m.

20 %der Grundstücksfläche sind wie die mit (D) gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen. Dem Grundstück zugehörige Pflanzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden hierauf angerechnet.

Entlang der Planstraßen mit einer Breite von 13,50 m sind beidseitig bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 in einem mittleren Abstand von maximal 30 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben darf 6 m² nicht unterschreiten; die Baumscheiben sind mit Wildrasen einzusäen.

Entlang der Planstraßen mit einer Breite von 11,50 m sind einseitig bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 in einem mittleren Abstand von maximal 30 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben darf 6 m² nicht unterschreiten; die Baumscheiben sind mit Wildrasen einzusäen.

IX Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die so gekennzeichneten Einzelbäume sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Wurzelbereich (entspricht der Kronenbreite) sind Bodenauf- und abtrag sowie jegliche Oberflächenbefestigung unzulässig. Die zu erhaltenden Bäume sind bei Baurnaßnahmen nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie entsprechend den Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB zu ersetzen. X Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen

Die gemäß den Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB anzupflanzenden Bäume, Sträucher und

belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Die Bodenkontaminationen aus der militärischen Vornutzung wurden mit dem Rückbau der Anlagen weitestgehend entfernt - siehe Dokumentation zum Flächenrecycling (HYDR.O vom

Kennzeichnung solcher Flächen ist nicht erfolgt.

April 2002 - Anlagen zur Begründung) 1. Verbreitet sind auf dem Gelände schadstoffbelastete Schlacken (ehemaliger Straßenunterbau) anzutreffen. Nach den vorliegenden Analysen unterschreiten diese jedoch stets die maßgeblichen Prüfwerte der BBodSchV für die vorgesehene gewerbliche Nutzung und können ohne weitere Sicherungsmaßnahmen auf dem Gelände verbleiben. Eine besondere

4.Februar 2002, einschließlich Ergänzung zur Nachbearbeitung der Schlackenflächen vom

2. In verschiedenen Bereichen wurde mit wasserrechtlicher Genehmigung Material einge baut bzw. ist Material im Boden verblieben, das die zulässigen Z2-Werte für einen gesicherten Einbau einhält (Schlacken, Aschen, wiedereingebautes RCL-Material) (s. Anlage 8 zur Sanierungsdokumentation).

3. Soweit das unter den Punkten 1 und 2 angesprochene Material als Aushub anfällt und außerhalb des Geländes entsorgt werden soll, wird hinsichtlich der zu erfüllenden Anforderungen auf die aktuellen abfallrechtlichen Bestimmungen hingewiesen (Einstufung gemäß LAGA-Z1.2 bzw. Z2).

4. Aufgrund der militärischen Vornutzung können auch außerhalb der untersuchten und sanierten Bereiche kleinräumige Kontaminationen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Feststellung weiterer Kontaminationen ist der Kreis Düren unverzüglich zu informie-

5. Für den noch nicht zurückgebauten Bereich des Asylbewerberheimes wird auf die Vorgaben im Abbruch- und Entsorgungskonzept vom 05.08.1999 verwiesen. Dort existiert noch ein Ölschaden am noch bestehenden Gebäude 111 (Einfüllschacht Heizöltank- im Plan mit (A) gekennzeichnet), der entsprechend der Auflagen in der Abbruchgenehmigung im Zusammenhang mit dem Abbruch dieses Gebäudes zu sanieren ist.

6. Die im Plangebiet vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Grundwassermeßstellen C - H sind dauerhaft zu erhalten. Auch nach erfolgter Bebauung ist die Entnahme von Grundwasserproben bzw. das Abteufen weiterer Pegel zu ermöglichen.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Boden ist der Kreis Düren als zuständige Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde bei allen Bau-/Abbruchanträgen im Plangebiet zu beteiligen.

XI Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauONW

Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. An den Einfahrtsstraßen in das Gewerbegebiet sowie an den Kreuzungsbereichen und Ein-

mündungen innerhalb des Gebietes dürfen Tafeln mit einer maximalen Höhe von 3,5 Metern und einer maximalen Breite von 5,0 Metern errichtet werden, auf denen Hinweisschilder zulässig sind, die Name, Art und Lage der ansässigen Betriebe angeben. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren First oder Attika um maximal einen Meter überragen. Werbeanlage dürfen den Luftraum über den öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Anspruch

Der Anteil von Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, darf nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10-Metern und eine Eläche von 10 m² (Euro-Tafel) nicht überschreiten. Pro Grundstück dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu vier freistehende

Werbeanlagen errichtet werden. Ausnahmsweise (z. B. bei Betrieben mit besonderem Bedarf an Werbung - Verkauf an Endverbraucher) können pro 10 Meter Straßenfront eine freistehende Werbeanlage je Grundstück, höchstens jedoch 10 Werbeanlagen je Grundstück zugelassen werden. Als Straßenfront gilt auch die zur B 56 gerichtete Grundstücksseite. An Einfriedungen ist je Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu 0,5 m² Größe zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem bewegten Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig. Innerhalb der 20 m-Zone zur Bundesstraße 56 (B 56), gemessen vom äußeren Rand der

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

befestigten Fahrbahn, sind Werbeanlagen und Beleuchtungskörper nicht zulässig.

Großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut sind unzulässig, sofern diese nicht mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen ist

øder spezielle Legierungen (z. B. Galvalume) versehen sind.

XII Sonstige Darstellunger

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer Bestandsgebäude

1. Aufgrund tagebaubedingter Grundwasserabsenkungen können im Plangebiet ungleichmäßige Bodenbewegungen, insbesondere im Bereich tektonischer Unstetigkeitszonen, nicht ausgeschlossen werden.

Artenliste als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen,

Pflanzqualität: 2-3-jährig verpflanzte Forstware

mind. 60-100 bzw. 80-120 cm

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/318

- durchgeführt als vereinfachtes Verfahren - gemäß

Quercus petraea Sorbus aucuparia

Artenliste 2: Kleine Bäume Roterle Acer pseudoplatanus Bergahorn Alnus glutinosa Aesculus hippocastanum Hainbuche Carpinus betulus Sandbirke Wild-Apfel Betula pendula Malus sylvestris Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Esche Prunus avium Vogelkirsche Wildbirne Prunus avium Pyrus communis Quercus petraea Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus aucuparia Sorbus domestica\* Tilia cordata Winterlinde Pflanzqualität: Pflanzqualität: Heister oder Hochstamm, mind. 2x verpflanzt,

\*Heister, mind. 3x verpflanzt, im Container, Stammumfang mind. 18-20 cm Höhe mind. 150-200 cm Artenliste 3: Bäume für Aufforstung

Artenliste 4: Sträucher

Cornus sanguinea

Höhe mind. 200-250 cm

Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Salweide Salix caprea Sambucus nigra Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind, 60-100 cm

Gewöhnl. Schneeball

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Festlegung der Die 1. Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und hat in der Zeit vom 30.04. bis 05.06.2002 einschließlich die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegengemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB schaftskataster übereinstimmt. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Düren hat in der Sitzung vom .02. 10. 02

Der Satzungsbeschluß dieser Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...09. ...11. ...2002 Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungs-

Entwurfsverfasser: Pesch & Partner Architekten - Stadtplaner GbR

Überarbeitung: EBV Immobilien GmbH Roermonder Straße 63 52134 Herzogenrath

