



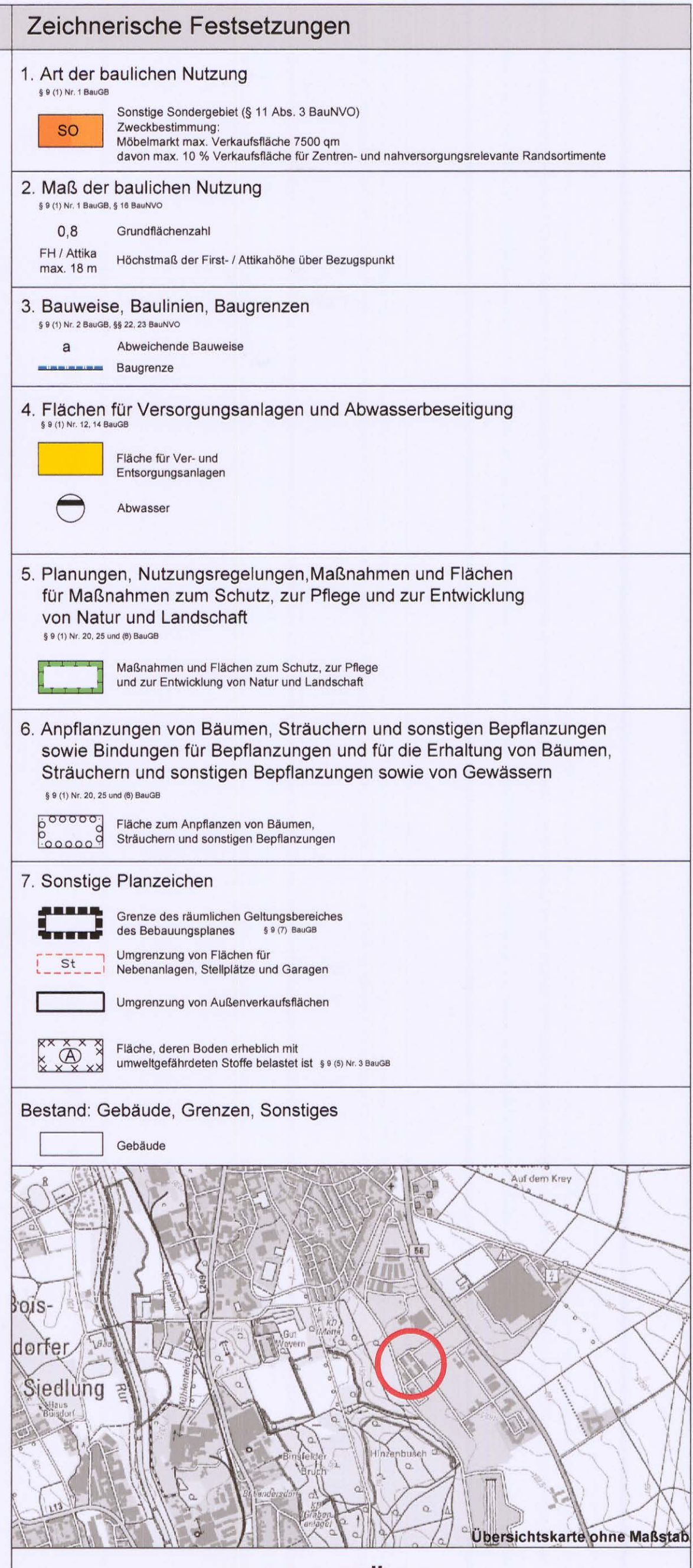
Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sonstiges Sondergebiet SO-Möbelfachmarkt- (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
1.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs 'Fachmarktes 'Möbelfachmarkt''. Zulässig ist auf insgesamt höchstens 7.500 qm Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche) der Handel mit Sortimenten, die mit der Zweckbestimmung 'Möbelfachmarkt' vereinbar sind.
1.2 Als Kernsortiment sind nicht-zentrenrelevante Sortimente der folgenden Warengruppe zulässig:
 - Möbel
 - Bodenbeläge
 - Teppiche
 - Tapeten/Farben/Lacke
 - Technik (baumarktfähige Sortimente wie z.B. Elektroinstallationen, Kabel, usw.)
 - Kunstgegenstände und Geschenkartikel (aus Punkt 5 der „Dürener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“)1.3 Das nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortiment darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Als Randsortiment sind folgende nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente gemäß „Dürener Liste“ zulässig:
 - Elektrokleingeräte (Punkt 3.1 der „Dürener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“)
 - Einrichtungsgegenstände (Punkt 5 der „Dürener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“)
 - Lebensmittel, Getränke (Punkt 1 der „Dürener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“)Der Flächenanteil der Einzelsortimente (Zweistellige Nummer in der „Dürener Liste“) darf den zentrenrelevanten Randsortimenten eine Größenordnung von 200 m² nicht überschreiten.
 - 1.4 Innerhalb des Marktes ist zusätzlich zur Gesamtverkaufsfläche die Errichtung eines Bistros mit maximal 200 qm Geschosfläche zulässig.
 - 1.5 Vor dem Markt ist eine Verkaufsfläche für saisonale Verkäufe im Rahmen der unter 1.2 und 1.3 aufgeführten Sortimente bis max. 100 qm zulässig. Diese ist bei der Berechnung der Gesamtverkaufsfläche mit einzurechnen und ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)
2.1.1 Festgesetzt wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Anlieferungs- und Feuerwehrrampen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
2.2 HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
2.2.1 Die maximale Firsthöhe (FH) bzw. Attikahöhe (ATH) darf 18 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Schornsteine; diese dürfen die zulässige First-Attikahöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe maximal einen Meter überragen.
2.2.2 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Bornsteinhöhe der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird.
2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
Im Sondergebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für das SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3) BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können:
 - Rampen, Treppenanlagen, Treppentürme und Vordächer
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 - Anlagen für die Versorgung
 - Eingeschossige Abstellanlagen für Fahrräder
 - Unterirdische Gebäudeteilezugelassen werden.
5 Stellplätze und Nebenanlagen
5.1 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
5.2 Nebenanlagen, wie Zu- und Abfahrten, z.B. Lieferzonen, Feuerwehrrampen sind allgemein zulässig.
5.3 Die direkte Zufahrt zu einzelnen privaten Stellplätzen ist von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht zulässig.
6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Sämtliche auf den mit ② gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.
7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
7.1 Die nicht überbauten Freiflächen innerhalb des Sondergebietes und der Stellplatzbereiche sind mit einzelnen standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche ③ zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 30 % der Fläche mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß Anleihe 4 zu bepflanzen. Je 100 m² der so gekennzeichneten Flächen ist ein bodenständiger Laubbaum der Anleihe 1 oder 2 zu pflanzen. Die übrigen so gekennzeichneten Flächen sind mit einer regionstypischen waldrechten Wiesensmischung einzusäen.
7.3 Sämtliche auf den mit ① gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.
7.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche ④ sind mindestens 20% der Fläche mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß der Anleihe 4 zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² der so gekennzeichneten Fläche ist ein bodenständiger Laubbaum der Anleihe 1 oder 2 zu pflanzen. Die übrigen so gekennzeichneten Flächen sind mit einer regionstypischen waldrechten Wiesensmischung einzusäen.
7.5 Die Pflegemaßnahmen auf der Pflanzfläche ④ sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Möbelfachmarktes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

- 8 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
8.1 Innerhalb der Fläche befindet sich eine Versickerungsmulde (öffentliche Abwasseranlage zur Beseitigung der unvermischten Niederschlagswässer). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 9 Maßnahmen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das sonstige unvermischte Niederschlagswasser ist der öffentlichen Versickerungsanlage, die das Gebiet im Westen und im Süden umschließt, anzuleiten. Hierdurch wird den Anforderungen des § 51 a LWG Rechnung getragen.
es sich um unvermischte Niederschlagswasser handelt, ist der Stadtentwässerung Düren und der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren vor Bauantragstellung nachzuweisen.
Die verschmutzten Niederschlagswässer aus den Parkplätzen und Zufahrtsbereichen und sonstige verschmutzte Niederschlagswässer sind dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen, der das Wasser zur Niederschlagswasserbehandlungsanlage der Stadtentwässerung Düren weiterleitet.
- 10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Für den noch nicht zurückgebauten Bereich des Asylbewerberheim wird auf die Vorgaben im Abbruch- und Entsorgungskonzept vom 05.08.1999 verwiesen. Dort existiert noch ein Öschaden am noch bestehenden Gebäude 111 (Einfamilienhaus) im Plan mit (A) gekennzeichnet, der entsprechend der Auflagen in der Abbruchgenehmigung im Zusammenhang mit dem Abbruch dieses Gebäudes zu sanieren ist.
Aufgrund der militärischen Vermutung können auch außerhalb der untersuchten und sanierten Bereiche kleinräumige Kontaminationen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Bei Feststellung weiterer Kontaminationen ist der Kreis Düren unverzüglich zu informieren.
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- und Abbruchträgen im Plangebiet zu beteiligen.
- 11 Maßnahmen zum Artenschutzbezogenen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Für den Wegfall der potentiellen Männen- oder Zwischenquartiere für die Fledermäuse sind 10 künstliche Fledermausquartiere (gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachtens Büro Kreuzau) an den Gebäuden oder Bäumen in einem Umkreis von maximal 500 m um das Plangebiet zu installieren. Es wird eine Installation in 3 - 5 m Höhe an der Südseite, möglichst ohne direkte Sonneneinstrahlung, empfohlen. Diese sind vor Abriss der bestehenden Gebäude anzubringen.
- 12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**
12.1.1 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.
12.1.2 An den Einfahrtstraßen in das Sondergebiet sowie an den Kreuzungsbereichen und Einmündungen 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.
12.1.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren First- oder Attika um maximal einen Meter überragen. Werbeanlagen dürfen den Luftraum über dem öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Anspruch nehmen.
12.1.4 Der Anteil von Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, darf nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15,00 Metern und eine Fläche von 10 m² (Eins-Tafel) nicht überschreiten.
12.1.5 Im Sondergebiet sind insgesamt bis zu 7 freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig. Hierin eingeschlossen ist auch ein Werbepylon.
12.1.6 Die Errichtung eines Pylons mit 2 Werbeflächen ist zulässig, wenn die Unterkonstruktion, auf welcher der Werbeträger angebracht werden soll, eine maximale Höhe von 2,40 m und eine Breite von 8,20 m nicht überschreitet. Die eigentliche Werbung, der Schriftzug o.ä., darf eine maximale Größe von 10 m nicht überschreiten.
12.1.7 An Einflughängen ist je Stelle der Leistung ein Hinweisschild bis zu 0,50 m Größe zulässig.
12.1.8 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht (z. B. Booster - Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.
12.2 Einfriedigungen
12.2.1 An den Grenzen der Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur transparente Zäune bis 2,0 m Höhe einschließlich eines Sockels von max. 30 cm Höhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straße, zulässig. Optisch trennende Elemente wie geschlossene Mauern und dicke Zäune sind nicht zulässig. Hecken sind stattdessen ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; ebenfalls sind Hecken zusätzlich zu einem Zaun (entsprechend Satz 1 dieses Absatzes) bis 1,50 m zulässig.
12.2.2 Innerhalb von allen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Flächen a und b - sowie innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Fläche A - sind keine Einfriedigungen zulässig.
12.2.3 Entlang von allen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (a und b), der Fläche für die Versickerungsanlage sowie entlang von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A) sind nur transparente Zäune bis 2,0 m Höhe ohne Sockel zulässig. Optisch trennende Elemente wie geschlossene Mauern, dicke Zäune sind nicht zulässig; Hecken sind stattdessen ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; ebenfalls sind Hecken zusätzlich zu einem Zaun (entsprechend Satz 1 dieses Absatzes) bis 1,50 m zulässig.
12.2.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist generell als Einfriedigung oder als Teil einer Einfriedigung nicht zulässig.
Definition: Unter transparenten Zäunen sind Stahlgitter- oder Gittermetallzäune und Maschendrahtzäune oder vergleichbare Zäunarten zu verstehen, die einen offenen Flächenanteil von mindestens 80 % haben.
12.3 Dachendeckung
12.3.1 Großflächige Metallendeckungen 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.
- 13 Hinweise**
13.1 Boden
Bei Eingriffen in den Boden ist auf farbliche oder geruchliche Besonderheiten zu achten. Sollten diese angetroffen werden, so ist unverzüglich das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren Tel: 02421 22699 zu benachrichtigen. Eine geophysikalische Untersuchung sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen werden empfohlen.
13.2 Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlentiefen, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.
13.3 Erdbeben
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T (= Tabelle relativ hochgradige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigen Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).
Die in Rot gekennzeichneten Änderungen / Ergänzungen sind vom Rat der Stadt Düren am ... beschlossen worden.

Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zweckbestimmung: Möbelmarkt max. Verkaufsfläche 7500 qm davon max. 10 % Verkaufsfläche für Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl
FH / Attika max. 18 m Höchstmaß der First- / Attikahöhe über Bezugspunkt
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
- 4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Sonstige Planzeichen**
① Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
② Umzäunung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
③ Umzäunung von Außenverkaufsflächen
④ Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Bestand: Gebäude, Grenzen, Sonstiges**
Gebäude



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 (PlanV) 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. NRW. S. 256)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

jeweils in der geltenden Fassung

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:
VDH PROJEKTMANAGEMENT
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318-0
www.vdh-projektmanagement.de

ORT: Erkelenz
DATUM: 20.02.2013

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters vom 20.02.2013 übereinstimmt.

Beurteilt, den 20.02.13

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2079
Düren, den 26.03.2013

Vorsitzender des Ausschusses

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Satz 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.06. bis 06.07.2012 einschließlich statt.
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2012 bis 11.01.2013 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 14.01.2013

Amr für Stadterwicklung

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Bekanntmachung des Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 20.02.13 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 26.03.2013

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Düren, den 26.03.2013

Bürgermeister

Rechtskraft

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2013 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 20.06.2013

Technischer Beigeordneter

„Dürener Liste“ - Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Nr.	Kurzbezeichnung	WZ 2003 Code	Bezeichnung nach WZ 2003
1. Lebensmittel, Getränke			
1.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	52.11	Einzelhandel Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
		52.2	Einzelhandel Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
2. pharmazeutische Artikel, Kosmetik, Drogerieartikel			
2.1	Pharmazeutische Artikel (Apothek)	52.31	Apotheken
2.2	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	52.33.1	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Drogerieartikel)
2.3	Drogerieartikel	52.33.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln
2.4	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel	aus 52.49.9	Einzelhandel mit Waschmitteln für Wasche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel und Teppiche, Schutz- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen
3. sonstige Sortimente			
3.1	Blumen (Schnittblumen)	aus 52.43.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (nur Blumen)
3.2	Zeitung/Zeitschriften	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
		aus 52.47.2	Einzelhandel mit Bochern und Fachzeitschriften (nur Fachzeitschriften)

STADT DÜREN

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/318
"Interkommunales Gewerbegebiet Düren Kreuzau - Möbelfachmarkt"

Plan-Nr.: PM-E-11-40-BP-01-03	Maßstab: 1: 1.000	Stand: 20.02.2013
Bearbeiter: Sybrandi	Zeichner: Nowak	Geprüft:

VDH PROJEKTMANAGEMENT
Maastrichter Straße 8,
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0