



Die Planzeichnung der Satzung beinhaltet den Vorhaben und Erschließungsplan

Textliche Festsetzungen

1. Die Art der baulichen Nutzung
 1.1 Sondergebiet - Gleisterterminal
 Das Sondergebiet wird entsprechend dem TÜV - Gutachten in die SO - Flächen 1 bis 4 gegliedert.

In den SO - Flächen 1 bis 4 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten

Teilgebiete	IFSP in dB(A) tagsüber (8 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰)	IFSP in dB(A) nachts (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰)
SO - Fläche 1	60	43
SO - Fläche 2	60	43
SO - Fläche 3	65	48
SO - Fläche 4	65	48

Eine Nutzung der Anlagen des geplanten Vorhabens nachts in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ist nicht zulässig.

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

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg \frac{F}{F_0}$$

mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m²
 F₀ = 1 m²

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert/Orientierungswert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$IK = L_{WA,zul} - 10 \lg \frac{s^2}{s_0} - 11$$

mit

s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (vom Lärm am stärksten betroffener Immissionsort) in m
 s₀ = 1 m²

2. Zulässige Wandhöhen

Die Wandhöhe des Rohstofflagers wird auf 17 m über derzeitigem Geländeniveau auf der Westseite des geplanten Gebäudes begrenzt.

3. Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 3.1 Bepflanzungen in diesen Flächen haben so zu erfolgen, daß ein Überwachsen der Flächen für Anlagen ausgeschlossen ist.
- 3.2 Bepflanzungen im Bereich der nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecke des nach EBO § 12 (8+12) durch Sicht gesicherten Bahnübergangs sind so anzulegen, daß eine Bewuchshöhe von mehr als 1 m ausgeschlossen ist.
- 3.3 Einzelheiten der Bepflanzung ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan.

4. Altlasten

Alle Bodenarbeiten im Bereich der Altlasten sind fachgutachterlich zu begleiten. Die anfallenden Aushubmassen sind chargenweise zu überprüfen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bodenarbeiten und Untersuchungsergebnisse sind zu dokumentieren.

5. Grundwassermeßstellen

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermeßstellen sind dauerhaft zu erhalten, bzw. im Falle einer Überbauung zu ersetzen, falls der Kreis Düren dies fordert. Ihre Zugänglichkeit ist zu sichern.

Hinweise:

Der höchste natürliche Grundwasserstand liegt bei weniger als 2,00 m unter Geländeoberkante. Es sind daher bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Kennzeichnungen:

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, daher wird das Plangebiet wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind gekennzeichnet. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Zum Bebauungsplan gehören:

- die Begründung
- der landschaftspflegerische Begleitplan
- das schalltechnische Gutachten

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
 - Wohnnutzung mit Vorbelastung durch Lärm
 - SO GLEISTERMINAL § 11 BauNVO
 - Sonstiges Sondergebiet
 - Zweckbestimmung: Gleisterterminal

- z.B. Fläche 2
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gliederungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB § 16 BauNVO

- GFZ 1,2 Geschoßflächenzahl
- BMZ 10,0 Baumassenzahl
- z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen § 9(1)2 BauGB § 23 BauNVO

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen

1.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen

1.5 Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB § 9(1)9 BauGB § 9(1)9 BauGB § 9(1)11 BauGB

- private Verkehrsfläche
- private Gleisanlage
- Verladefläche
- Containeraufstellfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9(1)20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleich im Plangebiet, siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan
- AA1 Anlage einer Streuobstwiese
- AA5 Waldrand
- AA7 Wald
- AA6 Aufwertung der offenen Bereiche durch Entbuschung und Mahd oder Beweidung
- AA2 Baumhecken
- AA3 Strauchhecken entlang der Rurtalbahn
- AA4 Aufwertung vorhandener Gebüsche
- A1 Grasflur an Straßen, Wegen und Böschungen

1.7 Sonstige Planzeichen § 9(7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Bestandsangaben

- Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet (gem. VO der Bezirksregierung Aus dem Jahr 1987)
- Sichtdreieck, siehe Textl. Festsetzungen Ziff. 3.2

4. Kennzeichnungen

- Altlastenverdachtsfläche (vorläufig), s. Textl. Fests. Ziff. 4
- Vorh. Grundwassermeßstellen, s. Textl. Fests. Ziff. 5

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Katasters übereinstimmt.
 MK-Nr.:
 Düren, den OBVI

Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 in Verbindung mit § 41 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 866), Baugesetzbuch 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 Plannahs (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
 Düren, den 02.12.1999
 Stadtplanungsamt

Die Aufstellung des Planes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom beschlossen worden.
 Düren, den
 Bürgermeister Stadtverordneter

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis
 Der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.
 Düren, den
 Stadtplanungsamt

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2001... als Sitzung beschlossen worden.
 Düren, den 15.03.2001
 Bürgermeister Bürgermeister
 Stadverordneter

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde am 04.08.2001... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.
 Düren, den 06.08.2001
 Techn. Beigeordneter

Stadt Düren
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/10
 „BGE-Gütergleisterterminal Neumühl“

Entwurf M. 1:1.000

PLANUNGSBÜRO
 SCHRÖDER
 DIPL.-ING. ARCHITEKT
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG
 DORFENTWICKLUNG UND
 STRASSENRAUMGESTALTUNG
 MONHEIMSALLEE 75
 TEL. 0241 - 37715 FAX 35527
 52062 AACHEN