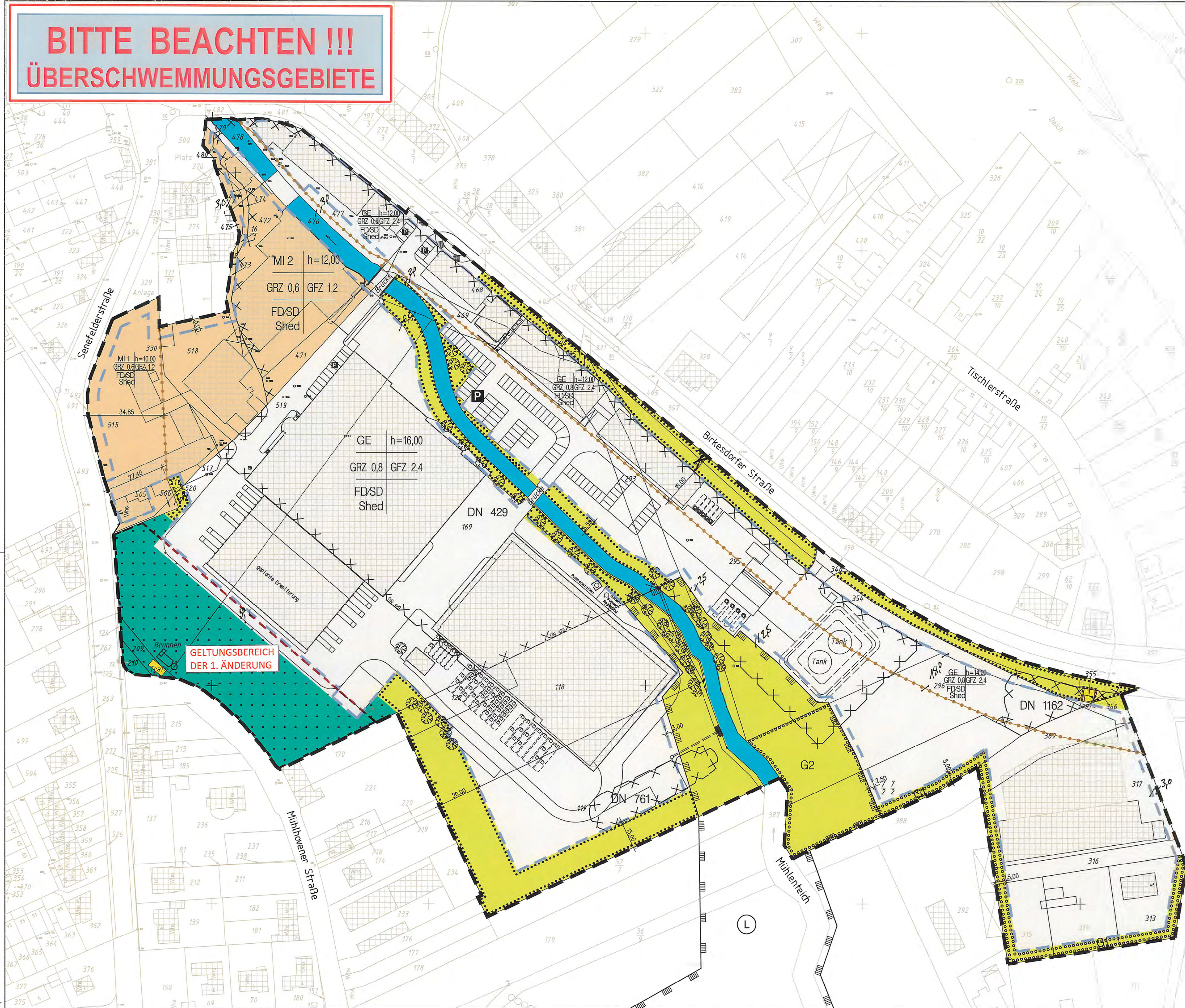


# BITTE BEACHTEN !!! ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE



**Rechtsgrundlage**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1997)  
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GW NW S. 666) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 456)

**Textliche Festsetzungen**

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, gegliedert gemäß § 1 Abs. 5+9 BauNVO
  - Mischgebiet MI 1**
    - zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 7 BauNVO
    - Ausnahmsweise sind für bestehende und genehmigte Gewerbebetriebe zulässig:
      - Distributions-, Produktions- und Mischanlagen für organische und anorganische Stoffe, sowie des Anlagenbaus der Metall- und Kunststofftechnik und Abwasserbehandlungsanlagen.
      - Lagern von organischen und anorganischen Stoffen.
    - nicht zulässig sind:
      - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO.
  - Mischgebiet MI 2**
    - zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 2 bis 7 BauNVO
    - Ausnahmsweise sind für bestehende und genehmigte Gewerbebetriebe zulässig:
      - Distributions-, Produktions- und Mischanlagen für organische und anorganische Stoffe, sowie des Anlagenbaus der Metall- und Kunststofftechnik und Abwasserbehandlungsanlagen.
      - Lagern von organischen und anorganischen Stoffen.
    - nicht zulässig sind:
      - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO.
      - Wohngebäude
- Gewerbegebiet (GE) § 9 BauNVO  
 Zulässig sind genehmigungsbedürftige Anlagen, die in Ziffer 9, Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.03.97 (BGBl. I S. 504) aufgeführt sind. Die Lageranlagen, die der 12. VO zur Durchführung des BImSchG-StofffallVO-l.d. Fassung der Bekanntmachung v. 26.04.00 (BGBl. I S. 603) unterliegen sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise können genehmigungsbedürftige Anlagen nach Ziffer 9, Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV zugelassen werden, wenn durch Gutachten anerkannter Sachverständiger der Nachweis geführt wird, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belastungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Anlagentypen Nr. 9.1, offene oder umschlossene Anlagen zum Be- und Entladen v. Schüttgütern und Nr. 9.36 „Lagern v. Güte mit einem Fassungsvermögen von >2500 m³“ des Anhangs der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV, sind unzulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
 Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze gemäß dem jeweiligen Planschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Haupteinfahrt in das Betriebsgelände in Höhe Haus Birkesdorfer Straße 5. Als maximale Bauteile im Hallenbereich sind für das Gewerbegebiet 16, 14 bzw. 12 m, für das Mischgebiet 12 bzw. 10 m vorgesehen.  
 Überschreitungen von max. 3,50 m sind für technische Anlagen bis zu max. 10 % der Baukörpergrundfläche zulässig.  
 Einzelne technische Einrichtungen dürfen ihrer Funktion entsprechend auch diese Höhe überschreiten.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 11, 25 BauGB, § 12+23 BauNVO  
 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind auf den überbaubaren Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Belag auszubilden. Pro 10 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Garagendächer sind extensiv zu begrünen.  
 Für Stellplätze und Garagen in überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit sie nicht mit Hochbauten überbaut sind, die Ziffer 6.1 sinngemäß anzuwenden.
- Pflanzpflichten und Pflanzbindungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (innerhalb des Gewerbegebietes).  
 Der alte Baum- und Gehölzbestand entlang des Lendersdorfer Mühlenteiches ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.  
 Auf der Weidfläche sind entsprechend den Darstellungen pro 10 m² Fläche 5 landschaftsgerichtete Sträucher der Gruppe G2 in der Qualität Strauch, verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die ehemalige Viehtränke am Mühlenteich ist zu erhalten und als Flachwasserbereich der Sukzession zu überlassen.  
 Bei Bauarbeiten in der unmittelbaren Umgebung der Gehölzbestände sind diese durch Aufstellung eines stabilen Zaunes vor Beanspruchung zu schützen.  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (innerhalb des Gewerbegebietes)  
 Pro 10 m² Fläche sind 5 landschaftsgerichtete Sträucher der Gruppe G1 in der Qualität Strauch, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Bei Bauarbeiten in der unmittelbaren Umgebung der Gehölzbestände sind diese durch Aufstellung eines stabilen Zaunes vor Beanspruchung zu schützen.  
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (innerhalb des Gewerbegebietes)  
 Die jungen Anpflanzungen im Westen und Südwesten des Plangebietes sind zu dichten Gehölzstreifen weiterzuentwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
 Der alte Baum- und Gehölzbestand entlang des Lendersdorfer Mühlenteiches ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Der baumbestandene Grünstreifen entlang der Birkesdorfer Straße ist zu erhalten. Im Zuge von Baumaßnahmen sind hier, wie auch entlang der Senefeldersstraße verdichtete Anpflanzungen mit standortgerechten Sträuchern und hochwachsenden Bäumen vorzunehmen, um eine Einbindung der gewerblichen Bauten in die Umgebung, den Stadtleben zu bewirken. Bei Bauarbeiten in der unmittelbaren Umgebung der Gehölzbestände sind diese durch Aufstellung eines stabilen Zaunes vor Beanspruchung zu schützen.  
 Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzarten:  

Gruppe G1	Gruppe G2	Gruppe G3
Acer campestre	Feldahorn	Alnus glutinosa*
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior*
Corylus avellana	Hasselnuß	Prunus spinosa
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula
Euonymus europaeus	Pflaumbirnen	Salix aurita*
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix caprea*
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra
Rhamnus frangula	Faulbaum	Viburnum opulium
Rosa canina	Hundsrose	* Hauptarten
Sambucus nigra	schwarzer Holunder	

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW**

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 86 (1) 1 BauO NRW
- Die Dachgestaltung wird gemäß Planschrieb festgesetzt.  
 6.1.1 Im Rahmen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (TH max.) sind auch Shed-dächer, sowie Dachflächen bis zu 5° Dachneigung zulässig. Ein Eindringen von Regenwasser in das Flachdaches erhalten bleibt (z.B. durch davor liegende Wand- bzw. Fassadenteile, Attiken).  
 Dächer von Verwaltungsgebäuden sollen extensiv zu begrünt werden.  
 Ausschlossen hiervon sind bereits bestehende Gebäude.
- Dachdeckung  
 6.1.2 Stark reflektierende Deckungen sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung  
 6.2.1 Fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 100 m² sind flächig zu begrünen oder durch Rankpflanzen zu gliedern.
- 6.2.2 Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind nur grundstücks- und betriebsbezogen zulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Fassaden- bzw. Gebäudeoberkanten nicht überragen. Werbeanlagen auf den Dächern oder den Dach-giebeln (Attiken) sind unzulässig. Die Werbeanlage darf in der Summe 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende farbige Fassadenbänder mit Werbefachern sind an allen Fassaden unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf maximal 1,5 m betragen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Lichtwandler und Videowände u.ä. bzw. vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen darf durch die Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Das Anstrahlen von Fassaden während der Nachtzeit ist auf einer Fassadenlänge von max. 10,00 m mit warmen Lichtern zulässig, wenn nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen ausgeschlossen werden. Grelle und leuchtende Oberflächen sind nicht zulässig. Zugelassen sind nur Natriumhochdrucklampen.
- 6.2.3 Gestaltung der Baukörper  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Fassaden baulicher Anlagen mind. alle 50 m zu gliedern. Die Gliederung kann mit Vor- und Rücksprüngen oder durch Wechsel der Fassadenmaterialien erfolgen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9, 1 Nr.1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9, 1 Nr.1 BauGB, §§16-24a BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl (§17+§19 BauNVO) 0,6 + 0,8
  - GFZ Geschossflächenzahl (§17+§20 BauNVO) 1,2 + 2,4
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22+23 BauNVO)
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - Shed Sheddach
  - Baugrenze (§23,3 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9,1 Nr.12+14 BauGB)
  - Trafostation
- Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9,1 Nr. 20,25 BauGB)
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9,1 Nr. 25a + Abs. 6 BauGB)
  - Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und + sonstigen Bepflanzungen (§9,1 Nr. 25b + Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Forstwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - Wald
- Nachrichtliche Übernahmen
  - Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtl. übernommen gem. VO der Bezirksregierung)
- Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
  - Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen
  - Flächen, deren Böden belastet sind (§9 Abs. 5+6 BauGB)
  - Alllastenverdachtsflächen
  - Geltungsbereich des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (PlanZVO)

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW**

- Einfriedigungen § 86 (1) 5 BauO NRW  
 Einfriedigungen in den MI- und GE-Flächen sind als Drahtzaune bis 2,0 m Höhe (Bodenstand 10 cm) nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen mind. 0,5 m abgerückt sind. Einfriedigungen als Stützmauern bei größeren Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche u. öffentl. Verkehrsfläche sind bis max. 90 cm zulässig. Sie sind als Mauer in Sichtbeton, Klinker od. als verputztes Mauerwerk zugelassen. Hinweis: Alle Einfriedigungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

**Hinweise**

- Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird das ges. Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, die im Ausgebiet in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humoses Bodenmaterial enthält. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck u. haben eine geringe Tragfähigkeit. Bei der Bebauung sind ggf. bes. baul. Maßnahmen, insbes. im Gründungsbereich erforderlich.
- Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 2 m unter Flur. Neben baul. Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde erfolgt und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde od. das Rheinische Amt f. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhostr. 45, 52336 Nideggen (Tel. 02425-76947491; Fax 02425-7594) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes f. Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Mariaweller-Sprung). Aufgrund der Störungsaktivitäten des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende im Altlastenkataster des Kreises Düren geführten Altlastverdachtsflächen: DN 429; Ehem. LHKW-Schadenstall DN 761; Aufschüttung ca. 1200 m³ DN 1162; Aufschüttung ca. 1000 m³

Aufgrund der industriellen Nutzung des Geländes ist nicht auszuschließen, dass auch an anderen Stellen (außerhalb der erfassten Bereiche) des Planungsbereiches schadstoffhaltige Materialien verfallt bzw. aufgeschüttet wurden. Erdarbeiten auf dem gesamten Gelände sind daher durch einen auf den Umweltbereich spezialisierten Fachgutachter zu beauftragen.

- Der erforderliche Mindestabstand von 35 m gem. gemeinsamen Rd.Erl. von 18.07.1975 (VA 5/25-00-05.00) zwischen der überbaubaren Fläche und dem Waldrand wird nicht eingehalten. Eine Gefährdung der geplanten angrenzenden Bebauung durch umstürzende Bäume kann nicht ausgeschlossen werden. Die durch die Nutzung als Wald verursachte Beeinträchtigungen, insbes. auch das Umfallen von Bäumen und d. Abbrechen v. Ästen sowie nachteilige Wirkungen wie z.B. Laubfall, Überhang und Wurzelwachstum, sind durch den Grundstückseigentümer des zu bebauenden Grundstücks zu dulden. Dieser stellt den Grundstückseigentümer der Waldfläche von allen eigenen Ansprüchen und Ansprüchen Dritter frei. Die Duldungspflicht erstreckt sich ausdrücklich auf jede Art des Baumwuchses auf dem Waldgrundstück. Sie endet erst mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung des Waldes.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Düren, den 24.11.2003 Dipl.-Ing. Frieder Schorstein Off. best. Vermessungsingenieur öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur	Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren hat in der Sitzung vom 04.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10/332 "Mühlhoven, Bereich Fa. Julius Hoesch" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke: Gemarkung Mariaweller-Hoven, Flur 2, Nr.: 72, 296, 312, 316, 317, 346, 354 - 356, 369 Flur 3, Nr.: 63, 116, 119, 122, 169, 209, 210, 293,347,387,394,396,468,469,508 Flur 12, Nr.: 16/1,330,471-481,505-507 Düren, den 23.01.2002 Bürgermeister Stadtvorordner	Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Düren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 04.09.2001 wurde am 22.12.01 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.01.2002 bis 22.01.2002. Düren, den 23.01.2002	Der Rat der Stadt Düren stimmte am 03.07.2002 diesem Plan als Entwurf Entwurf sowie der Begründung zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Düren, den 04.07.2002	Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich aus- gelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2002 ortsüblich bekannt gemacht. Düren, den 22.12.2003	Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 17.12.2003 als Satzung beschlossen worden. Düren, den 17.12.2003	Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich. Düren, den 22.12.2003	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt somit in Kraft. Düren, den 13.11.2004
---	---	--	---	--	---	---	--

**Exemplar mit eingetragenen Änderungen gemäß Beschluss des Rates vom 17.12.2003**

Auftraggeber: **Julius Hoesch GmbH & Co.KG**  
 Birkesdorfer Straße 5, 52353 Düren  
 Objekt: **Bebauungsplan Nr. 10/332 "Mühlhoven, Bereich Fa. Julius Hoesch"**

Masstab	1 : 1000	Datum	31.10.01
			23.10.01
			29.05.02
Blatt	6610.001/h		04.09.02
			04.03.03
Gezeichnet	SK		09.03.04
			13.09.04

Architekturbüro MÖgel  
 Freier Architekt  
 Freier Innenarchitekt  
 Eduard-Pfeiffer-Str. 32  
 70529 Duesen  
 Telefon 0711/18798-0  
 Telefax 0711/18798-98  
 Bismarckstr. 33  
 02699 Duesen  
 Telefon 0351/42391-0  
 Telefax 0351/42391-90