Verfahrensvermerke

1. Kartengrundlage:
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

MK.-Nr.: .....

Düren, den 12.04.2005
28.6.2006
.....
Kreis Düren, Der Landrat
Vermessungs- und Katasteramt

2. Aufstellungsbeschluss:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/345 ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der Sitzung
des Rates der Stadt Düren vom 14.07.2004 beschlossen worden.

Düren, den 21.07.2004

.....
Bürgermeister

.....
Mitglied des Rates

3. Beteiligung der Bürger (Öffentlichkeit) und Träger öffentlicher Belange (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange):
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit
vom 16.06.2005 bis einschließlich 14.07.2005.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 17.01.2006 bis einschließlich 17.02.2006 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlage wurde am 07.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Düren, den 21.02.2006

.....
Amt für Stadtentwicklung - Planung

4. Satzungsbeschluss:
Der Bebauungsplan 3/345 ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 22.03.2006 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 28.03.2006

.....
Bürgermeister

.....
Mitglied des Rates

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Düren, den ...10. 07. 2006.....

.....
Amt für Stadtentwicklung - Planung

6. Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...06. 07. 2006..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 3/345 „Ehemaliges Kalksandsteinwerk" ist damit rechtskräftig.

Düren, den ...10. 07. 2006.....

.....
Technischer Beigeordneter

Stadt Düren

Bebauungsplan Nr. 3/345 "Ehemaliges Kalksandsteinwerk"

Legende:

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GI¹	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO
9,0	Baumassenzahl gem. § 16 BauNVO
AH:	Attikahöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO ü. N.N. Sofern es sich um ein flach geneigtes Dach (bis 15° Dachneigung) handelt, gilt das Höchstmaß als Traufhöhe. Dabei ist die Traufe der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenhaut der Dachhaut.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen gem. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
0-15°	Zulässig sind Flachdach und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15°.
	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
	Baugrenze gem. § 23 BauNVO zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Bis mindestens 5,0 m Höhe mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Land- und Forstwirtschaft, der Anlieger, sowie des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (hier bzgl. der Attikahöhe)
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

10m	Bemaßung von Abständen
	Vorhandene Gebäude
126	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	Stadtgrenze / Gemeindegrenze
▲194,0	Geländehöhe über N. N.

Textliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Nicht zulässig sind:
- Betriebe der Abstandsklassen I bis III sowie Betriebe entsprechend der Nummern 61, 63, 64, 74 bis 78, 113 bis 122, 130, 131, 137, 141 und 174 des Abstandserlasses.
- Gemäß § 31Abs.1BauGB können in dem gegliederten Industriegebiet ausnahmsweise die in der nächst höheren Abstandsklasse 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.
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten
- Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Reinigungsbetriebsbetrieben stehen und nicht mehr als 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, sind zulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die Betriebsgebäude baulich integriert sind; freistehende oder angebaute selbständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Wohnungen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn außerhalb von Gebäuden die immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete 70 dB (A) eingehalten werden.
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) überschreiten (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).
Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem Amt für Stadtentwicklung, Abt. Bauordnung der Stadt Düren, vorzulegen.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Verbindungsweg Kufferath Horm) ist für bauliche Anlagen ein seitlicher Abstand von 5 m und bei einer Überbauung eine lichte Höhe von mindestens 5 m einzuhalten. Die lichte Höhe wird gemessen vom nächst gelegenen Bezugspunkt im Bebauungsplan.

Im Gl¹ sind bauliche Anlagen so auszurichten, dass sie parallel zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und im Gl¹ parallel zur Kreisstraße K 29 verlaufen. Entrieckt sich ein Baukörper über beide Baugebiete, so ist die Ausrichtung des Baugebietes beizubehalten, in dem der überwiegende Teil des Gebäudes steht.

3. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG
3.1 Das auf dem Flurstück 28 anfallende Niederschlagswasser ist über ein Trennsystem der naturnahen Versickerungsmulde auf dem Flurstück 27 zuzuleiten und über eine 20 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Belastetes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsflächen in einer Regenwasserbehandlungsanlage soweit vorzureinigen, dass es vor der Versickerung als schwach belastet gem. RdErl. d. MURL vom 18.05.1998 eingestuft werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu führen.

3.2 Das auf den Flurstücken 125 und 126 und dem Verbindungsweg Horm-Kufferath anfallende Niederschlagswasser ist über ein Trennsystem auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zurückzuhalten und über eine 20 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Belastetes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsflächen in einer Regenwasserbehandlungsanlage soweit vorzureinigen, dass es vor der Versickerung als schwach belastet gem. RdErl. d. MURL vom 18.05.1998 eingestuft werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu führen.
Die Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind auf der Grundlage hydraulischer Nachweise als Versickerungsmulden mit Rigolenkörpern am Geländetiefpunkt auszubauen. Zum Schutz vor Überströmen des Niederschlagswassers in den Straßengraben der Kreisstraße ist um die Versickerungsmulden jeweils ein Randwall von ca. 80 cm anzuschütten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
4.1 Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken:
Zur Erhaltung ökologischer Mindestfunktionen sind auf jedem Baugrundstück mindestens 20 % der Fläche von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten und zu begrünen. Ein mindestens 5 m breiter Streifen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist einzugrünen. Unterbrechungen für Zufahrten und Zugänge sind zulässig.
Mindestens 50% der begrünten Flächen des Baugrundstücks (das entspricht mindestens 10% der Fläche des Baugrundstücks) sind mit in der Gehölzliste aufgeführten Bäumen, Hecken und Sträuchgruppen zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit einem Baum erster Ordnung und fünf Strauchgruppen mit je drei Pflanzen oder 20 ltbm pro 100 qm zu bepflanzender Fläche bestimmt. Die übrigen zu begrünenden Flächenanteile sind als offene Wiese anzulegen.
Die Bepflanzung hat entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit einem Abstand von 1 m für Hecken und Sträucher und 2 m für Bäume zu erfolgen bzw. in Verlängerung der Passaden auf der zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugewandten Seite.

Je 10 Stellplätze ist ein Baum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 10 qm groß sein. Sie ist dauerhaft vor Verdichtung zu sichern.

Befestigte Grundstücksteile, wie Stellplätze, Zuwegungen und Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauart herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitter, Rasenpflaster, breit fugiges Pflaster), sofern aus boden- und wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und dies technisch umsetzbar ist. Die boden- und wasserrechtliche Beurteilung obliegt dem Kreis Düren, Amt für Wasser, Abfall und Umwelt.

4.2 Allgemeine Anforderungen an die Pflanzungen
Das Pflanzmaterial für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen muss die Anforderungen nach DIN 18916 erfüllen und den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Hochstämme (1. Ordnung): 3xv, 14 - 16 cm Stammumfang
Obstbaum-Hochstämme: ab 180 cm Stammhöhe
Alleebäume: 3xv, 16 - 18 cm Stammumfang
Heister: 2xv, 125 - 150 cm Höhe
verpflanzte Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm Höhe, 5 Triebe
Pro 100 qm Pflanzfläche sind 50 Gehölze zu verwenden.

Die Anordnung der Gehölze und deren Pflanzabstände werden entsprechend der Wuchshöhe und -leistung der einzelnen Arten im Dreiecksverband in Gruppen vorgenommen, so dass sich ein gut gestaltfer Aufbau ausbilden kann.
Es sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.
Pflanzenliste Wildgehölze:

Artname (botanisch)	Artname (deutsch)	Gehölzkategorie
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Baum 1. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	Baum 2. Ordnung
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Großstrauch
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Großstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Großstrauch
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Baum 2. Ordnung
Prunus spinosa	Schlehe	Normalstrauch
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Baum 1. Ordnung
Quercus robur	Stiel-Eiche	Baum 1. Ordnung
Rosa canina	Hunds-Rose	Normalstrauch
Salix caprea	Sal-Weide	Großstrauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Großstrauch
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Großstrauch
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Baum 3. Ordnung
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Großstrauch

4.3 Schutz des Oberbodens:
Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Oberboden auf den Freiflächen wieder aufzutragen und verdichtete Böden sind bis 50 - 80 cm Tiefe aufzulockern. Überschüssiger Boden ist fachgerecht einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

4.4 Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:
Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind durch Anlage von Vertiefungen oder Querriegeln naturnah zu gestalten. Die Versickerungsgräben sind mit einem Landschaftsrasen für Feuchtlagen (RSM 7.3) einzusäen.
Zur Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke in mindestens 2 m Breite mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag genannten Gehölzliste zu pflanzen.

Pflegehinweis: Die Gräben sind nur ein- bis zweimal im Jahr abschnittsweise auf 30 % der Fläche zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 01.07. und gglfs. zweite Mahd nicht vor dem 15.09.). Das Schnittgut ist zu entfernen.
Die Sträucher sind einzeln, zyklisch-rotierend in Abständen von 3 Jahren, maximal 1/5 des Bestandes "auf den Stock" zu setzen, so dass eine Gesamtumtriebszeit von 15 Jahren entsteht. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz von Heckenbrütern ist der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

4.5 Anlage und Entwicklung einer dichten, gestuften Hecke als Ausgleich:
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mit einer mindestens 5-reihigen, auf 8 m Breite geschlossenen Hecke zu bepflanzen. Der Anteil an Bäumen 1. und 2. Ordnung muss zusammen 10 % betragen. Die dem Naturschutzgebiet zugewandte Seite ist der freien Sukzession zu überlassen. Die dem Baugebiet zugewandte Seite ist mit einem stabilen Zaun (Höhe 2 m) zu schützen. Vor Beginn der Maßnahme ist eine sachgerechte Pflanzfläche vorzubereiten, d. h. sämtliche Bestandsabfälle, Verdichtungen, Materiallagerungen etc. sind zu beseitigen.

Pflegehinweis: In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Flächen jährlich zweimal freizumähen. Die Sträucher sind auf etwa 25 m langen Pflegeabschnitten maximal 1/5 der Heckenlänge, zyklisch in Abständen von vier Jahren halbseitig "auf den Stock zu setzen", so dass die Pflanzung immer durchgehend geschlossen ist und eine Gesamtumtriebszeit von 20 Jahren eingehalten wird. Überhälter sind im Abstand von etwa 25 m zu erhalten. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz von Heckenbrütern ist der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Pflegemaßnahmen sollen keineswegs starisch und konservierend wirken, sondern mosaikhafte Strukturen und sukzessive Prozesse fördern und unterstützen. Sich ansiedelnde Neophyten sind zu beseitigen.

4.6 Allgemeine Hinweise zum Pflanzzeitraum, zur Pflege und zum Erhalt
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind bis spätestens in der nach 2 Jahren auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens in der nach einem Jahr auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze jährlich zweimal frei zu mähen. In dieser Zeit auftretende Ausfälle von mehr als 10 % sind durch Nachpflanzungen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Sämtliche Saat- und Pflanzarbeiten sind durch einen Fachbetrieb für Landschaftsbau durchzuführen.

5 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONRW
5.1 Wandflächen
Fassaden mit einer Länge von über 50 m sind durch vertikale Elemente zu gliedern.
Als Fassadenfarbe sind nicht glänzende, gedeckte Töne im Bereich Grün und warmer Erdfarben (Gelb bis Braun) zulässig sowie gedeckites Weiß und helles Grau.
Fassadenbegrünung ist zulässig.

5.2 Dachflächen
Extensive Dachflächenbegrünung ist zulässig, ebenso in der Dachfläche integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen.

5.3 Einfriedungen
Offene Einfriedungen (z.B. Zäune) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Entlang der Kreisstraße K 29 ist ein Abstand zur Flurstücksgrenze von 0,50 m einzuhalten.

5.4 Werbeanlagen
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.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren First oder Attika um maximal einen Meter überragen.

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 qm (EuroTafel) 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 die zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie zur Kreisstraße K 29 gerichtete Grundstücksseite.
An Einfriedungen ist je Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu 0,5 qm Größe zulässig.
Werbeanlagen mit wechselnden bewegten Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.
Innerhalb der 20 m-Zone zur Kreisstraße K 29, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind Werbeanlagen und Beleuchtungskörper nicht zulässig.
Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Beleuchtungskörper so zu errichten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der K 29 nicht durch Blendung, Ablenkung der Verkehrsteilnehmer oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, haben vor der Baugenehmigung bzw. vor Eingriffen in den Boden Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren zu erfolgen, in wie weit eine Nutzungsrecherche durch einen qualifizierten Altlastengutachter durchzuführen und wie das Gefährdungspotenzial für die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung zu beurteilen ist und ob weitere Untersuchungen erforderlich sind. Nutzungen, die mit Wohnen in Verbindung stehen (dem Pflef Boden-Mensch zuzuordnen sind) sind so lange unzulässig, bis deren Unbedenklichkeit gutachterlich gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren nachgewiesen wird. Dazu gehören u.a. ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die Nutzung der Freiflächen für Garten- oder Spielzwecke.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NW
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Düren als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 7684 oder 7491 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Grundwasserhaltation
Der natürliche Grundwasserspiegel liegt bei ca. 190 m ü. N. N.. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor Grundwasser zu treffen. Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung- auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

3. Nachweis der Begrünungsmaßnahmen und Baugrundstücksgestaltung
Zur Einhaltung und Umsetzung der unter Punkt 4 und 5 aufgeführten Festsetzungen ist dem Amt für Stadtentwicklung, Abt. Bauordnung der Stadt Düren zur Bauantragstellung ein Lageplan mit zeichnerischem und rechnerischem Nachweis zur Umsetzung der Begrünung und Baugrundstücksgestaltung vorzulegen.

4. Sicherung der Löschwasserversorgung
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hat der Antragsteller die Sicherung der Löschwasserversorgung mit der Feuerwehr und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen abzustimmen.

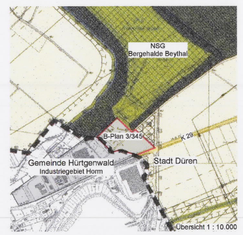
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) *
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)
- Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NW. S. 744; SMBl. NW. S. 283)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV. NRW. S. 644)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

- ** Gemäß der §§ 233 und 244 BauGB (Überleitungsvorschriften), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) findet auf dieses Planverfahren das **Baugesetzbuch (BauGB) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung** weiterhin Anwendung.*

(Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung sind rot gekennzeichnet)



Stadt Düren Bebauungsplan 3/345
"Ehemaliges Kalksandsteinwerk"

21.02.2006 Maßstab 1: 1.000

N