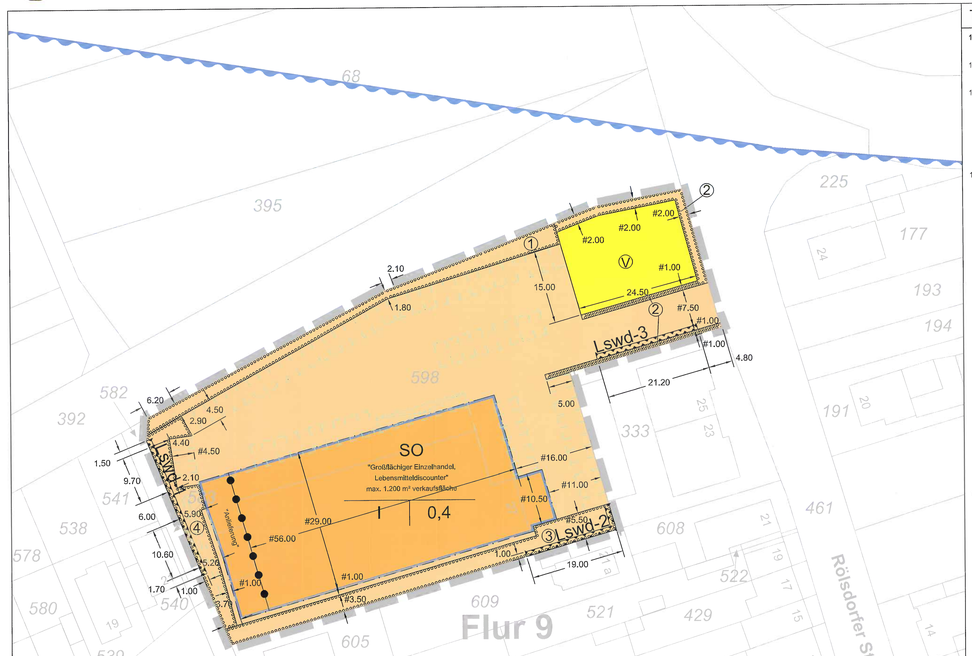
STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 3/ 396 "Nahversorgungsmarkt Rölsdorfer Straße"



Textliche Festsetzungen (Teil 1 von 3)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter" dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung.

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter" sind die Errichtung und der Betrieb der nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche inklusive Shops (z.B. Bäckereilen und Metzgereien) von maximal 1.200 m² als Hauptnutzung, wobei als Kernsortiment ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Dürener Liste" zulässig sind und andere Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche verkauft werden dürfen.
- Nebenanlagen die der Hauptnutzung dienen oder dieser zugeordnet werden können (z.B. Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Rampen, Einhausungen und Schallschutzwände).

1.3 „Dürener Liste" - Liste der zentrenrelevanten Sortimente

lfd. Nr.	Kurzbezeichnung	WZ 2003 Code	Beschreibung nach WZ 2003
1. Bücher / Papier / Schreibwaren			
1.1	Bücher und Papierwaren, Schul- u. Bürobedarf	22.41	Einschließlich mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)
1.2	Bücher	Aus 22.41.2	Einschließlich mit Büchern und Fachzeitschriften (nur Bücher)
2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe			
2.1	Bekleidung	52.42	Einschließlich mit Bekleidung
2.2	Schuhe und Lederwaren	52.43	Einschließlich mit Schuhen und Lederwaren
3. Elektrotechnik u. Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltsgeräte			
3.1	Elektrotechnische Haushaltsgeräte	aus 52.45.1	Einschließlich mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen zum Verbrauch, mit Ausnahme von Haushaltsgroßgeräten wie Elektroherde und Kühl-, Gefrier- und Gefrierschränke u.ä., Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, sowie auch ohne anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse von Reisezügen, Altenangebern, Elektrokochte, Kabel u. Leitungen, Elektroinstallationsmaterial u.ä.)
3.2	Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einschließlich mit Erzeugnissen der Unterhaltungselektronik und Zubehör
3.3	Musikalienhandel und Musikinstrumente	52.45.3	Einschließlich mit Musikinstrumenten und Musikalien
3.4	Computer, PC/ Hardware und Software	52.48.3	Einschließlich mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
3.5	Telekommunikationsartikel	52.48.6	Einschließlich mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
4. Foto/ Optik			
4.1	Augenoptik	52.45.2	Augenoptiker
4.2	Foto- und optische Erzeugnisse	52.48.4	Einschließlich mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
5. Einrichtungsbedarf			
5.1	Haushaltsartikel	52.47.1	Einschließlich mit Haushaltsartikeln, ohne Elektrowaren und Porzellan
5.2	Kunstgewerb, Schmiedeartikel, Hausbedarf, Metallwaren	52.47.2	Einschließlich mit Kunstgewerb, Schmiedeartikeln/ Handarbeiten sowie Metallwaren für Heimbedarf
5.3	Porzellan	52.44.7	Einschließlich mit Porzellanwaren
5.4	Bettwaren/Bettfedern	52.44.2	Einschließlich mit Bettwaren/Bettfedern
5.5	Haushaltsgroßgeräte	aus 52.45.2	Einschließlich mit Haushaltsgroßgeräten, ohne Kühle-, Gas- und Öfen und Herde; Einschließlich für den Garten, Möbel und Zubehör für Garten und Camping
5.6	Elektro/ Porzellan/ Glaswaren	52.44.4	Einschließlich mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
6. Möbel/ Schreib-, Kunstgegenstände und Einzelhandelsstuhl			
6.1	Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen und Briefmarkenhandel	52.48.2	Einschließlich mit Kunstgegenständen, Briefmarken, Münzen und Briefmarkenhandel
6.2	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	52.48.3	Einschließlich mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
7. Sport/ Freizeit und Campingartikel			
7.1	Sportwaren	52.45.6	Einschließlich mit Sportwaren
7.2	Spielwaren	52.48.8	Einschließlich mit Spiel- und Campingwaren (ohne Campingmöbel, Zelte, Sport und Fahrräder, Anhänger für den Personen und Warentransport)
8. Einzelhandel mit e.g. Sortimenten als Gelegenheitskäufen			

1.4 „Dürener Liste" - Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

lfd. Nr.	Kurzbezeichnung	WZ 2003 Code	Beschreibung nach WZ 2003
1. Lebensmittel, Getränke			
1.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	52.11 52.2	Einschließlich Nahrungsmittel, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgesprochen Schwerpunkt Einschließlich Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
2. pharmazeutische Artikel, Kosmetik, Drogeriartikel			
2.1	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31	Apotheken
2.2	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	52.33.1	Einschließlich mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Drogeriemärkte)
2.3	Drogeriemärkte	52.33.2	Einschließlich mit Drogeriemärkten
2.4	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel	aus 52.48.9	Einschließlich mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, Haushaltsartikeln, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Imprägniermitteln für Kraftfahrzeuge, Bohnerwachs, Seifen, Leder- und Waschlappenartikel, Körben, Haushaltsbürsten und Besen
3. sonstige Sortimente			
3.1	Blumen (Schnittblumen)	aus 52.48.1	Einschließlich mit Blumen, Pflanzen und Gartenbedarf (nur Blumen)
3.2	Zeitungen/ Zeitschriften	52.47.2 aus 51.47.2	Einschließlich mit Unterhaltungsschriften und Zeitungen Einschließlich mit Unterhaltungsschriften und Zeitungen Einschließlich mit Büchern und Fachbüchern (nur Fachbücher/Bücher)

2. **Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter" darf die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

2.2 Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass ein Nachweis über den dauerhaften Ausgleich der mit den weiteren Überschreitungen verbundenen Eingriffe erbracht wird.

3. **Höhenlage baulicher Anlagen**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH). Die OKFF EG wird definiert als die Oberkante der Außenwand mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Die GH wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung einer Attika gilt der höchste Punkt der Attika als GH.

3.2 Die OKFF EG darf eine Höhe von 140,80 m über NHN nicht überschreiten. Die GH darf eine Höhe von 148,50 m über NN nicht überschreiten.

3.3 Die GH darf durch untergeordnete, technische Gebäudeteile (z.B. Antennen, Kühlaggregate und Klimageräte) bis zu einer Höhe von 150,5 m über NHN sowie durch Werbeanlagen, die der Hauptnutzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter" dienen oder dieser zugeordnet werden können (z.B. Pylone oder Fahnen) bis zu einer Höhe von 158,50 m über NHN überschritten werden.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Die Hauptnutzung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Vor der Außenwand vortretende Bauteile und sonstige untergeordnete Gebäudeteile der Hauptnutzung dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m überschreiten.

4.3 Nebenanlagen die der Hauptnutzung dienen oder dieser zugeordnet werden können sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Flächen für die Abwasserbeseitigung**
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Das gesamte im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser von den Dach-, Fahr- und Stellplatzflächen ist in der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers" zu versickern.

Textliche Festsetzungen (Teil 2 von 3)

6. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz**
(§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

6.1 Betriebszeiten
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter" sind die nachfolgenden Betriebszeiten zulässig:

Öffnungszeiten Lebensmitteldiscounter und Shops (werktags)	07:00 Uhr bis 20:00 Uhr
Warenanlieferungen (werktags)	06:00 Uhr bis 20:00 Uhr
Stellplatzanlage (werktags)	06:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Technische Anlagen	uneschränkt

6.2 Stellplatzanlage
Die Oberflächen von Stellplatzanlagen und Fahrbahnen sind mit Verbundsteinpflaster oder Asphalt zu befestigen. Es dürfen ausschließlich nach dem Stand der Technik lärmgeminderte Einkaufswagen eingesetzt werden.

6.3 Ladezone
Anlieferungsrampen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „Anlieferung" zulässig und einzuhausen. Die Bauteile der Einhausungen müssen mindestens ein bewertetes Schalldämmaß Rw = 25 dB aufweisen.

6.4 Technische Anlagen
Sämtliche technische Einrichtungen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - müssen einen Mindestabstand a = 10 m zu den jeweils nächstgelegenen Wohnräumen aufweisen. Weiterhin müssen die Anlagen gekapselt und / oder mit Schallschlimpfstrecken ausgerüstet werden, so dass außen folgende immissionswirksame Schallleistungspegel als Summenpegel nicht überschritten werden:

Schallleistungspegel von technischen Anlagen		
	Zeitbezogener Schallleistungspegel	
Betriebsdauer	Tag	Nacht
Rückkühl- und Lüftungsanlagen	LWA = 73 dB(A)	LWA = 61 dB(A)
Kälteanlagen	LWA = 73 dB(A)	LWA = 63 dB(A)

6.5 Lärmschutzwand 1
Auf der gesamten Länge der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" mit der Markierung „Lswd-1" ist eine Schallschlimmwand mit einem bewertenden Schalldämmmaß erf. RW = 20 dB zu errichten. Die obere Kante der Schallschlimmwand darf eine Höhe von 142,70 m über NN nicht unterschreiten.

6.6 Lärmschutzwand 2
Auf der gesamten Länge der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" mit der Markierung „Lswd-2" ist eine Schallschlimmwand mit einem bewertenden Schalldämmmaß erf. RW = 20 dB zu errichten. Die obere Kante der Schallschlimmwand darf eine Höhe von 142,70 m über NN nicht unterschreiten.

6.7 Lärmschutzwand 3
Auf der gesamten Länge der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" mit der Markierung „Lswd-3" ist eine Schallschlimmwand mit einem bewertenden Schalldämmmaß erf. RW = 20 dB zu errichten. Die obere Kante der Schallschlimmwand darf eine Höhe von 2,5 m gegenüber der bestehenden Höhe der Rölsdorfer Straße nicht unterschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der bestehenden Höhe der Rölsdorfer Straße ist die ermittelte angrenzende Höhenlage in der Mitte der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" mit der Markierung „Lswd-3".

6.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird die Mindesttiefe der Abstandflächen für in den „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" mit der Markierung „Lswd-3" gelegene, bauliche Anlagen auf 1,0 m reduziert.

6.9 Von den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 17 an der jeweils nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung weder tags noch nachts überschritten werden.

7. **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte und mit 1 gekennzeichnete Fläche ist mit 10 Stieleichen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Abstände der Bäume betragen von Pflanze zu Pflanze 7,0 bis 8,0 m. Zur Unterpflanzung sind je m² 5 bis 7 Bodendecker der Pflanzliste 2 zu anzupflanzen.

7.2 Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte und mit 2 gekennzeichnete Fläche ist mit Bodendeckern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Zur Unterpflanzung sind je m² 5 bis 7 Bodendecker der Pflanzliste 2 zu anzupflanzen.

Pflanzliste 1: Einheimische	
Baumart	Deutsche Name
Stieleiche/Trauben-Eiche	Quercus robur/ Quercus petraea
Sandbirke/Hänge-Birke	Betula pendula
Winterlinde, Großblättrig	Tilia cordata "Rancho"

Pflanzliste 2: Bodendecker	
Rosa Rubrifolia Schmuckform (rot); Bodendeckende Rosen "Die Fairy" (rosa), "Pearl Meidiland" (rosa), Heidekraut "Kuppen", Zwergmispel, Zwergspiere, Hohlige Knerkspiere, Zwergspiere	

7.3 Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte und mit 3 gekennzeichnete Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten 3 und 4 zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sind in Gruppen mit 3 bis 8 Einzelpflanzen anzupflanzen, wobei in jeder Pflanzreihe mindestens 2 Pflanzen der jeweils verwendeten Strauchart anzupflanzen sind. Der Pflanzabstand beträgt von Pflanze zu Pflanze 1,50 m. Ein Baumanteil von 10 % darf nicht unterschritten werden.
In den Pflanzbeeten 3 und 4 können giftige Pflanzen aufgeführt sein. In Bereichen, die von Kleinkindern genutzt werden, ist auf die Anpflanzung von giftigen Pflanzen zu verzichten.

Pflanzliste 3: Sträucher	
Hund	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzenabstand: Zeilenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m

Pflanzliste 4: Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

Pflanzqualität (Mindestanforderungen): Sträucher: 2 x verpflanzt, 80 bis 120 cm Höhe, Solitärsträucher: 4 verpflanzt, 150 bis 180 cm Höhe

Pflanzliste 5: Heckenpflanzen	
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzqualität: Mindestanforderungen 2 x verpflanzt mit Ballen, 100 bis 150 cm Höhe

7.4 Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte und mit 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einer geschlossenen, dichten Hecke mit Pflanzen der Pflanzliste 5 zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Fußweges mit einer Fläche von 28 m² zulässig.

7.5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter" sind in den Flächen, die zeichnerisch nicht zugleich als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt sind 2 Baumbeete mit einer Fläche von insgesamt mindestens 18 m² anzulegen und mit jeweils einem Stellbaum der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Zur Unterpflanzung sind je m² 5 bis 7 Bodendecker der Pflanzliste 2 zu anzupflanzen.

7.6 Bestehende Bepflanzungen sind die die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß der textlichen Festsetzungen 7.1 bis 7.5 zu integrieren und können auf die Pflanzmaßnahmen angerechnet werden.

Textliche Festsetzungen (Teil 3 von 3)

7.7 Alle Anpflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu erhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Die Pflanzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (Nachrsg NRW) sind einzuhalten.

8. **Gestalterische Festsetzungen**
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

8.1 Dächer - Dachform, Material, Dachneigung
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer mit anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zulässig. Die Zulässigkeit von Fotovoltaik- und Solarelemente bleibt hiervon unberührt. Die Dachneigung darf eine Neigung von mindestens 8° nicht unterschreiten und eine maximale Neigung von 12° nicht überschreiten. Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile und sonstige Vordächer.

8.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind in Material und Erscheinung dem Hauptbaukörper anzupassen. Hiervon abweichend sind entlang von „Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nur transparente Einfriedungen zulässig.

Hinweise

1. **Geplantes Trinkwasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Düren-Dr.-Overhues-Allee. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 62 WHG sind unzulässig.

2. **Grundwasser**
Derzeit liegt der Grundwasserflurabstand bei etwa 8 m unter Flur. Bei maximalen Grundwasserständen beträgt der Flurabstand ca. 4 - 5 m. Bei tiefgründigen Bauvorhaben sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -anhebung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig ist und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

3. **Werbeanlagen**
Gemäß § 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Längs der Landesstraßen bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

4. **Verkehrsimmissionen**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt in Richtung Norden an die Renterstraße / L13. Der vorhandene Straßenverkehr kann zu Immissionen in Form von Staub, Lärm, Abgasen, Spritzwasser und Spritzwasser bei Nässe führen.

5. **Kampfmittel**
Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

6. **Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Maria" und „Wilhelmine Mathilde" der Eschweiler Bergwerks-Verein AG. Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweisungen der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

7. **Sümpfungsmaßnahmen**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Bereitstellung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. **Erdbebengefährdung**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß DIN 4149:2005 der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

9. **Maßnahmen zum Fledermausschutz**
Um einer eventuellen Beeinträchtigung von Fledermausquartieren durch Entfernung bzw. Veränderung von Spalten und Öffnungen am Gebäudebestand entgegenzuwirken, sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Abbruch- und Umbaumaßnahmen sind in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Abweichungen hiervon sind nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (UNB) möglich, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wurde, dass ein Fledermausbesatz nicht vorliegt. Grundsätzlich ist bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist der UNB zu melden. Daraus Entscheidung über das weitere Vorgehen ist sodann abzuwarten. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausaufgangstation zu übergeben.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der UNB durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle in ausreichender Anzahl auszugleichen.

10. **Wassergefährdende Stoffe**
Da sich das Plangebiet innerhalb der Zone IIIb des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Düren-Dr.-Overhues-Allee befindet, soll auf den Einbau wassergefährdender Stoffe verzichtet werden.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO — Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Baugrenze

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
V — Fläche für Versickerung des Niederschlagswassers - siehe textliche Festsetzungen

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

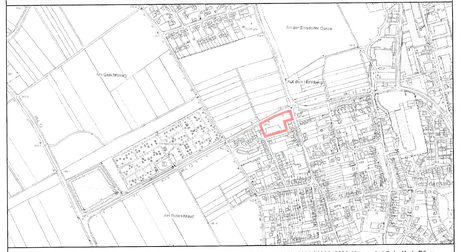
6. Planungen und Nutzungsregelungen
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB
z.B.Lswd-1 — Unterscheidung unterschiedlicher Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Abgrenzung unterschiedlicher Überbaubarer Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
"Anlieferung" — Kennzeichnung unterschiedlicher Überbaubarer Grundstücksflächen

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD — Flachdach
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- ↔5,00↔ — Längenmaß
- ↔85,00↔ — Parallelmaß
- 90° — Winkelmaß
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1/25 — Flurstücksnummer
- 65,50 — vorh. Höhen
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur allgemeinen Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32320_5626,32322_5626, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 25.09.2018 Über https://www.ibm-online.nrw.de

STADT DÜREN
Bebauungsplan Nr. 3/ 396
"Nahversorgungsmarkt Rölsdorfer Straße"

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-18-57-BP-01-07	Maßstab: 1 : 500	Stand: 04.03.2020
bearbeitet: Schütt		gezeichnet: Michalke	

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptstützpunkt Straßen 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 31.01.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3/ 396 "Nahversorgungszentrum Rölsdorfer Straße" in Düren-Lendersdorf gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Düren, den 29.1.20
Vorsitzender des Ausschusses

Kartengrundlage
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Katastergrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
den 13.02.2020
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Frühzeitige Beteiligung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.04.2019 bis 10.05.2019 einschließlich stattgefunden.
Düren, den 20.02.2020
Amt für Stadtentwicklung

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 26.06.2020 als Satzung beschlossen worden.
Düren, den 30.7.2020
Bürgermeister — Mitglied des Rates

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.09.2020 einschließlich stattgefunden.
Düren, den 20.07.2020
Amt für Stadtentwicklung

Rechtskraft
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2021 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Düren, den 04.05.2021
Technischer Beigeordneter

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Düren vom 29.06.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Düren, den 30.7.2020
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, 2019 S. 23)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)