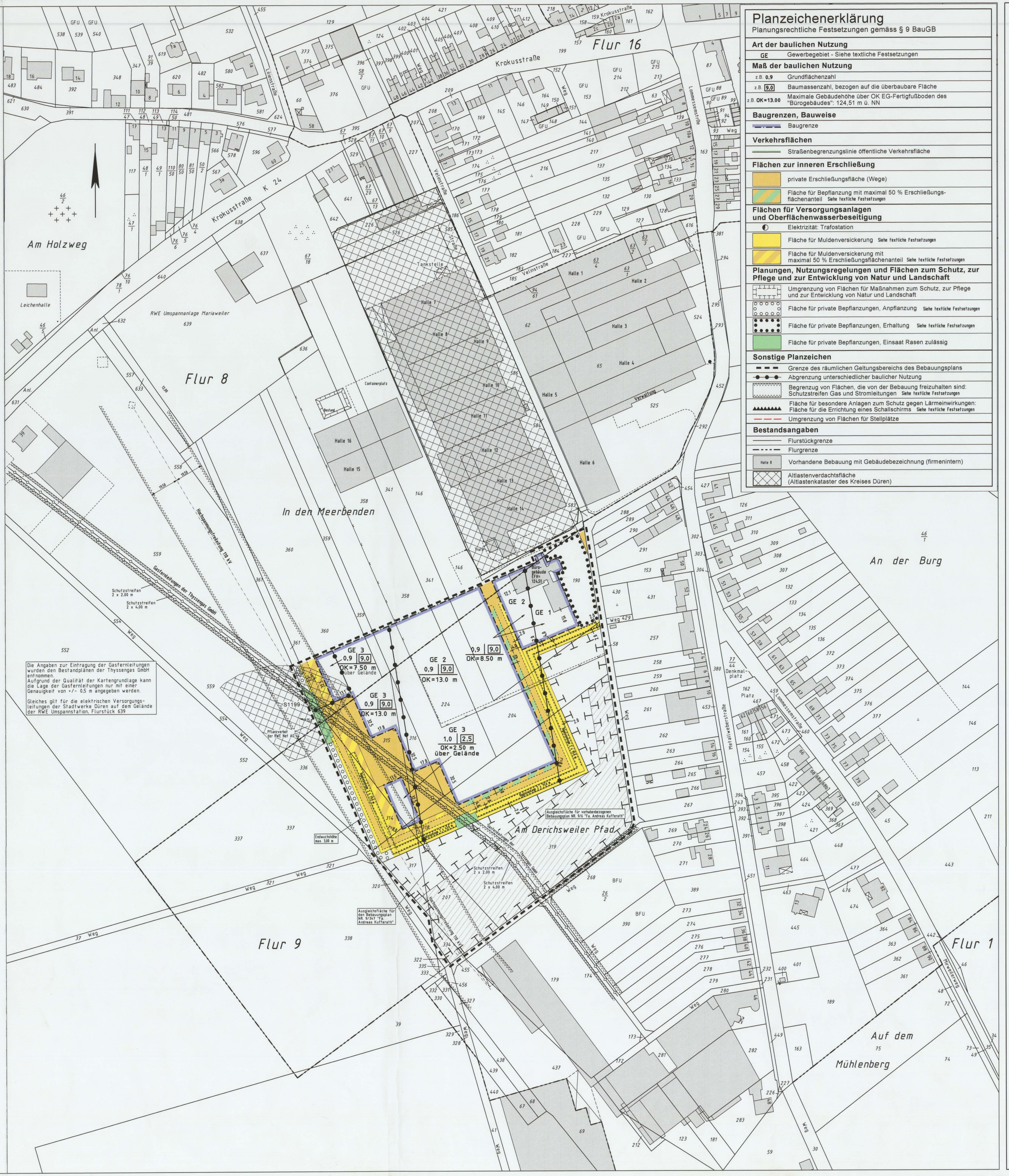

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet - Siehe textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,9	Grundflächenzahl
z.B. 9,0	Baumassenzahl, bezogen auf die überbaubare Fläche
z.B. OK=13.00	Maximale Gebäudehöhe über OK EG-Fertigfußboden des "Bürogebäudes": 124,51 m ü. NN

Baugrenzen, Bauweise

	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche

Flächen zur inneren Erschließung

	private Erschließungsfläche (Wege)
	Fläche für Bepflanzung mit maximal 50 % Erschließungsflächenanteil Siehe textliche Festsetzungen

Flächen für Versorgungsanlagen und Oberflächenwasserbeseitigung

	Elektrizität: Trafostation
	Fläche für Muldenversickerung Siehe textliche Festsetzungen
	Fläche für Muldenversickerung mit maximal 50 % Erschließungsflächenanteil Siehe textliche Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Fläche für private Bepflanzungen, Anpflanzung Siehe textliche Festsetzungen
	Fläche für private Bepflanzungen, Erhaltung Siehe textliche Festsetzungen
	Fläche für private Bepflanzungen, Einsaat Rasen zulässig

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
	Begrenzug von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Schutzstreifen Gas und Stromleitungen Siehe textliche Festsetzungen
	Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen: Fläche für die Errichtung eines Schallschirms Siehe textliche Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Bestandsangaben

	Flurstückgrenze
	Flurgrenze
Halle 8	Vorhandene Bebauung mit Gebäudebezeichnung (firmenintern)
	Altlastenverdachtsfläche (Altlastenkataster des Kreises Düren)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsregelungen im Gewerbegebiet

1.1 Gliederung des Gewerbegebiets

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

In dem als **GE 1** gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse VII können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird. Dabei muss u.a. sichergestellt werden, dass in den benachbarten Wohngebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) und in den benachbarten Mischgebieten der Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) in der Summe aller Betriebsgeräusche nicht überschritten wird.

In dem als **GE 2** gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse VI können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebiets zulässig sind.

In dem als **GE 3** gegliederten Teil des Gewerbegebiets sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse V können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebiets zulässig sind.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des „Bürogebäudes": 124,51 m ü. NN.

1.3 Sonstige Nutzungsregelungen

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

2. Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind als 2-reihige Strauchpflanzung mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m.

Pflanzenliste

Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Salweide (Salix caprea)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Pflanzqualität

Folgende Mindestanforderungen sind zu beachten: 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe

2.2 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.2.1 Freiwachsende Hecken und Gehölzpflanzungen

Flächen in einer Größe von 2.006 m² im Bereich der als "Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft " festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Individuen einer Strauchart sollen in der Regel zu ca. 3 - 8 Stück gruppenweise zusammengesetzt werden. In der Reihe sollen jedoch mindestens zwei Stück einer Art stehen. Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Die Lage dieser Flächen sowie Hinweise zur Pflege und Entwicklung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Pflanzenliste

BÄUME	STRÄUCHER
Espe (Populus tremula)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hundsrose (Rosa canina)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Salweide (Salix caprea)
Stieleiche (Quercus robur)	Schlehe (Prunus spinosa)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Weißdorn (Crataegus monogyna)

In der Pflanzenliste können giftige Pflanzen aufgeführt sein. In Bereichen, die von Kleinkindern genutzt werden können, ist auf die Anpflanzung von giftigen Pflanzen zu verzichten.

Pflanzqualität

Folgende Mindestanforderungen sind zu beachten:

- Sträucher: 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
- Bäume: 2 x verpflanzt, 100-125 cm Höhe

2.2.2 Sukzessionsflächen

Flächen in einer Größe von 2.342 m² im Bereich der als "Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft " festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Lage der Sukzessionsflächen sowie Hinweise zur Pflege und Entwicklung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2.3. Flächen für Bepflanzungen mit Erschließungsanteilen

Die als "Flächen für Bepflanzungen mit Erschließungsanteilen" festgesetzten Flächen sind mindesten zu 50 % mit einer Extensivrasenmischung zu bepflanzen.

2.4 Flächen für Muldenversickerung

Die als „Flächen für Muldenversickerung" festgesetzten Flächen sind mit einer Extensivrasenmischung zu bepflanzen.

2.5 Flächen für Muldenversickerung mit Erschließungsanteilen

Die als „Flächen für Muldenversickerung mit Erschließungsanteilen" festgesetzten Flächen sind mindestens zu 50 % mit einer Extensivrasenmischung zu bepflanzen.

2.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des ökologischen Defizits von 19.323 öE außerhalb des Plangebiets werden gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags auf der Grundlage der öffentlichrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Düren und dem Kreis Düren als Untere Landschaftsbehörde durchgeführt.

2.7 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Die Anpflanzungen der unter Ziff. 2.1 bis 2.3 und 2.6 genannten Flächen sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

Es sind je angefangene 2.000 m² bebauter Fläche 1.030 m² Ausgleichsflächen herzurichten. Als „bebaute Fläche" gelten Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden, private Erschließungsflächen, sonstige versiegelte Flächen und sonstige Flächen, die betrieblich genutzt werden.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2.8 Sonstige Pflanz- und Pflegevorschriften

Die Anpflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Es sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten. Die Festlegungen und Hinweise des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

Zu beachten sind im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung auch die in der Grunddienstbarkeit enthaltenen Bepflanzungsvorschriften; u.a. sind folgende Bepflanzungsbeschränkungen zu berücksichtigen:

- Es dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.
- Um die einzelnen Maste ist eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Hier ist die Einsaat von Wildrasen möglich.

Entlang der Gasfernleitungen sind Baumpflanzungen nur bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten zulässig.

3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.

4. Feldhamster

Das Plangebiet ist ein potenzielles Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (Cricetus cricetus). Vor Bauausführung ist eine Flächenbegutachtung durchzuführen, um festzustellen, ob eine Population von Feldhamstern vorhanden ist. Bei einem Nachweis auf Vorkommnisse sind die Feldhamster umzusiedeln.

5. Versickerung des Niederschlagswassers

Das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Das Niederschlagswasser muss über ein Mulden- / Rigolensystem mit einer mindestens 20 cm starken, belebten Bodenzone versickert werden.

6. Ausnahmen gem. § 31 BauGB

Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Eingangstreppen oder Rampen und deren Überdachungen sowie sonstige Vorbauten wie Erker und Balkone dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen maximal um 2,0 m überschreiten.

Krananlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Höhe von Krananlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten. Bezugshöhe der festgesetzten Gebäudehöhe ist OK EG-Fußboden des „Bürogebäudes" (124,51 m ü. NN).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

Bodendenkmalpflege

Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen:
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten; die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hochspannungsfreileitung

Innerhalb und am Rand des Plangebiets verläuft die 110-kV Hochspannungsfreileitung Anschluss Mariaweiler, Bl. 0781. Rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Grundstücke ist die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zugunsten der RWE Energie AG.

In den Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Die höherwachsenden Gehölze in den Randbereichen außerhalb des Schutzstreifens sollen in der Endwuchshöhe gestaffelt werden, damit die Hochspannungsfreileitung durch eventuellen Baumumbruch nicht beschädigt wird. Um die einzelnen Maste muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden, eine Einsaat mit Wildrasen ist hier möglich. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Leitungen sind dem Schreiben der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vom 19. Juli 2005 zu entnehmen.

Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lage- und Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Gasfernleitung

Innerhalb des Plangebiets verlaufen die Gasfernleitungen:

- Broichweiden-Weisweiler-Düren LNr. 203/3, Bl. 51,52
- Frenz-Düren LNr. 203/3/10, Bl. 21,22

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Sickermulden und Rigolen sind außerhalb der Schutzstreifen anzulegen. Baumpflanzungen sind nur bis auf einen Abstand von 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten zulässig. Bodenabtrag bzw. –auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt. Weitere Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Leitungen sind dem Schreiben der Thyssengas GmbH vom 18. Juni 2002 zu entnehmen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 2 - 5 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen (z.B. Abdichtungen) zu treffen. Es ist zu beachten, dass weder Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, noch zeitweiliges Abpumpen ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde durchgeführt werden oder dass keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers eintritt.

Bergbauliche Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffelbruch des Mariaweiler Sprungs). Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBL.I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-Verordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL.I Nr. 3 vom 22.01.1997)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 458)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz- LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 925)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.1994(GV NW S. 224)

(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung)

Betriebsgelände der Firma Andreas Kufferath GmbH & Co. KG

Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauuungsplanes Nr. 9/347 " A.Kufferath Süd":

Gemarkung Mariaweiler-Hoven

Flur 8
Flurstücke: 146, 341, 358, 359, 360, 361 (Teilstücke)

Flur 9
Flurstücke: 190, 204, 207, 224, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 334

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Düren, den ....

Dipl.-Ing. Jürgen Tollmann, ÖbVI

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde angefertigt von:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Tollmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
An der Windmühle 80
52399 Merzenich

Merzenich, den ....

Dipl.-Ing. Jürgen Tollmann, ÖbVI

Der Bebauungsplan Nr. 9/347 ist gemäß § 2 Abs.a 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16.06.2005 beschlossen worden.

Düren, den 20. 06. 2006

Vorsitzender des Ausschusses

Die frühzeiteige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 26.07.2005 bis 29.08.2005.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 07. 06. 2006 die Offenlage genmäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch angeordnet.

Der Bebauungsplan hat mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 20. 07. 2006 bis 21. 08. 2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 22. 08. 2006

Amt für Stadtentwicklung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Düren am 13. 12. 2006 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 20. 12. 2006

Der Bürgermeister — Mitglied des Rates

Der Bebauungsplan ist gemäss § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 13. 01. 2007 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 15. 01. 2007

Technischer Beigeordneter

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

STADT DÜREN

BEBAUUNGSPLAN NR.9/347

"Andreas Kufferath Süd"

Gemarkung Mariaweiler-Hoven

Flur 8 und 9

M 1 : 1.000