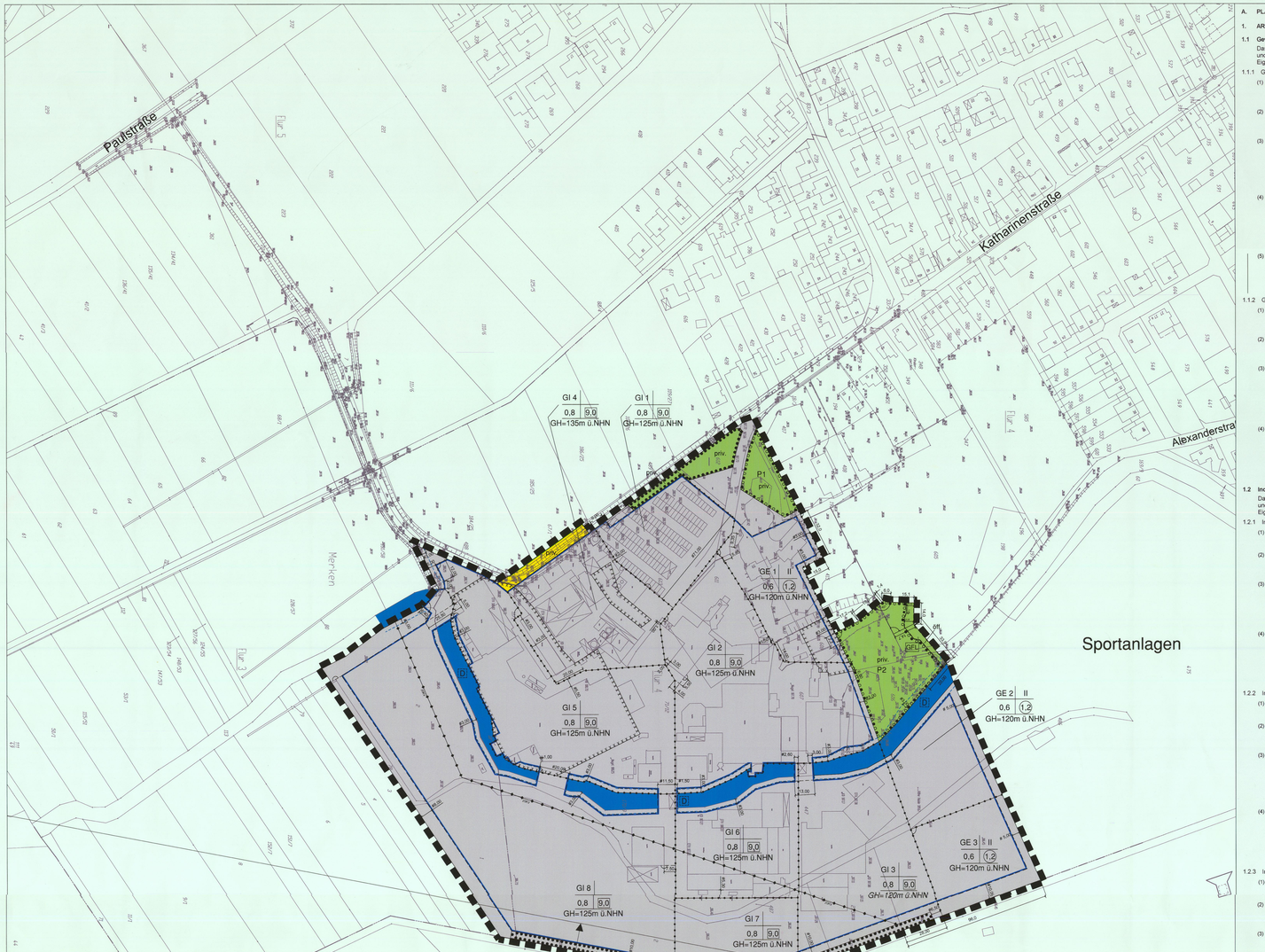

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 (4) BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.V.m. § 1 (9) BauNVO wie folgt gegliedert:

1.1.1 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

(5) Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Emiwurungen des Wohngebäudes Katharinenstraße Nr. 59 im GE 1 ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst (z.B. Schallschutzfenster) gewährleistet ist, dass am Wohngebäude die zulässigen Lärmwerte gemäß TA-Lärm (hier: IM-Werte) eingehalten werden.

1.1.2 Gewerbegebiet GE 3

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

1.2 Industriegebiete (GI 1 bis GI 8) gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Das Industriegebiet wird gem. § 1 (4) BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.V.m. § 1 (9) BauNVO wie folgt gegliedert:

1.2.1 Industriegebiete GI 1

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

1.2.2 Industriegebiete GI 2

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

1.2.3 Industriegebiete GI 3

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

1.2.4 Industriegebiete GI 6

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

1.2.5 Industriegebiete GI 4

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 mit Ausnahme der Betriebsarten IIS-Nr. 50 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind.

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 ist zu beachten:
Bei Betrieben und Anlagen, die ausschließlich aufgrund ihrer Lärmemissionen in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführt sind, richtet sich die Zulässigkeit nicht nach der Einstufung in der Abstandsliste sondern nur nach der Festsetzung Nr. 1.3 „Emissionskontingente".

1.3 Emissionskontingente LEK pro m² (Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig in den jeweiligen Teilflächen GE 1-3 und GI 1-8 (siehe Planzeichnung) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1	49	34
GE 2	50	33
GE 3	58	40
GI 1	60	48
GI 2	60	41
GI 3	60	41
GI 4	59	48
GI 5	60	40
GI 6	63	52
GI 7	63	55
GI 8	63	48

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nm. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Für die GE- und GI-Gebiete gilt:
Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den GE- und GI-Gebieten als max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (= NHN) festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Kamine, Schornsteine etc. ist zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen innerhalb der GE- und GI-Gebiete in Richtung Mühlenteich ist zulässig, wenn der Abstand von 3,0 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten wird.

4. NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO UND § 23 (5) BAUNVO

Für die GE-/GI-Gebiete gilt:
Innerhalb des gesetzlich einzuhaltenden Uferrandstreifen von 3,0 m ab Böschungsoberkante des Gewässers sind auch Nebenanlagen unzulässig (siehe hierzu auch E.) Nachrichtliche Übernahmen).

5. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

Bauzeitenregelung/Ergänzungsuntersuchungen vor Baubeginn
Gehölze sind grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 01. März und 30. September eines Jahres zu entfernen.

Vor der Beseitigung von Gebäuden oder Gehölzen ist ein Fledermaus-Check vorzunehmen. Da Gehölze nur im Winterhalbjahr entnommen werden dürfen, muss der Check in der Aktivitätsphase davor durchgeführt werden.

Vor Abschieben des Oberbodens auf Ackerflächen ist zur Aktivitätszeit des Feldhamsters ein Abfaufen der Ackerflächen zwecks Bausuche und ggf. Tierretitung vorzunehmen.

Die Ergänzungsuntersuchungen sind rechtzeitig zu konzipieren und der Unteren Landschaftsbehörde anzuzeigen.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 BAUGB

Private Grünflächen (P1 und P2):
Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen P1 und P2 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte heimische Pflanzen zu ergänzen.

Auf 80 % der Fläche sind unter Berücksichtigung nachbarschaftsrechtlicher Bestimmungen standortgerechte heimische Gehölze I. und II. Ordnung in einem Pflanzraster von 1,5x2,0 m zu pflanzen bzw. zu erhalten. Der Anteil der Gehölze II. Ordnung muss mindestens 30% betragen.

Bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung und Regenwasserkanäle innerhalb der privaten Grünfläche P 2 sind zulässig. Über die Zulässigkeit im Bereich des gesetzlichen Uferrandstreifens entscheidet die Untere Wasserbehörde.

Pflanzengröße:

Gehölze II. Ordnung Hei., 2xv., o.B., 125/150
Gehölze III. Ordnung verpfl. Str. o.B. 60/100
20% der Flächen sind als offene Rasenflächen mit der Regelsaatgutmischung HESA RSM L711 einzusäen.

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E1)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit E1 festgesetzten Gehölzstreifen ist eine Grundstückszufahrt von 14,0 m zulässig.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 mit Ausnahme der Betriebsarten IIS-Nr. 50 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind.

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

1.2.6 Industriegebiete GI 5

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 mit Ausnahme der Betriebsarten IIS-Nr. 50 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind.

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

1.2.7 Industriegebiete GI 7 und GI 8

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 mit Ausnahme der Betriebsarten IIS-Nr. 50 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind.

(4) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW

7.1 Werbeanlagen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

7.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

C. KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 NR. 1 BAUGB:

Das gesamte Plangebiet gilt als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (siehe Hinweise Baugrund- und Grundwasserverhältnisse).

D. KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB:

Altlastordnt:
Der gekennzeichnete Bereich ist ein alter Industriestandort, der von 1804 bis 1943 als Papierfabrik und seit 1953 als Lackfabrik genutzt wurde.
Bei einer Orientierenden Untersuchung des Kreises Düren 2009 wurde auf dem Betriebsgelände westlich des Mühlenteichs verbreitet eine Auffüllung angetroffen, die teils Beimengungen, teils Aschen, Schlacken und Bauschutt als Hauptbestandteil aufweist. In dieser Auffüllung wurden verbreitet hohe bis sehr hohe PAK-Gehalte sowie örtlich erhöhte bis hohe Schwermetall- und Kohlenwasserstoffgehalte nachgewiesen.
Innerhalb der mit der x_x_x-Linie gekennzeichneten Flächen, deren Abgrenzung beim aktuellen Kenntnisstand naturgemäß nur unscharf sein kann, wurden bisher die höchsten Belastungen festgestellt. Für einen Teerölschaden innerhalb der südlichen Teilfläche sowie zwei weitere Bereiche ohne vorhandene Oberflächenversiegelung plant der Kreis Düren weitere Untersuchungen. Von den übrigen Bereichen ist beim derzeitigen Zustand aufgrund der vorhandenen Versiegelung, der geringeren Mobilität und einer Tatlehmschicht im Untergrund keine Gefährdung von Schutzgütern zu erwarten.
Die planerische Konzeption und die Nutzung als Industriestandort sind dadurch nicht in Frage gestellt.
Für das gesamte Plangebiet sind bei der Nutzung jedoch folgende Punkte zu berücksichtigen:
- Die vorhandene Versiegelung ist zu erhalten bzw. nach Eingriffen in den Boden wiederherzustellen.
- Boden- und Aushubarbeiten in diesem Bereich sind durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
- Bei Arbeiten mit kontaminiertem Material ist durch entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen einer Einatmung und einem Hautkontakt vorzubeugen.
- Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften auf seine Deponierbarkeit zu untersuchen und auf entsprechenden Deponien ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. mit Deklarationsanalytik versehen und unter Beachtung aller Belange des Abfall-, Bodenschutz- und Wasserrechts im Plangebiet wieder einzubringen.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB:

Innerhalb der GE- und GI-Gebiete ist der gesetzlich einzuhaltende Uferrandstreifen von 3,0 m ab Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Innerhalb dieses Uferrandstreifens sind auch bauliche Nebenanlagen verboten.

F. HINWEISE

Baugrundverhältnisse:
Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bezeichnungen für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Hochwasserschutz:
Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan-Entwurf Teilplan Hochwasserschutz teilweise in einem Bereich, der als Vorbehaltsgebiet als „Extrem-Hochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche" ausgewiesen ist. Empfohlen wird die Prüfung einer Hochwasser angepassten Bebauung, um das Schadenspotential zu minimieren.

Bodendenkmalschutz:
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Düren als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 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.

Altlastenverdachtsflächen:
Für das Plangebiet östlich des Mühlenteichs gilt: Hier hat sich eine Aschedeponie befunden, die teilweise im Zusammenhang mit Bauarbeiten umgelagert und als Unterbaumaterial verwendet wurde. Erhebliche Kontaminationen wurden bei der Orientierenden Untersuchungen des Kreises Düren 2009 nicht festgestellt. Boden- und Aushubarbeiten in diesem Bereich sind jedoch gutachterlich zu begleiten. Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften auf seine Deponierbarkeit zu untersuchen und auf entsprechenden Deponien ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. unter Beachtung aller Belange des Abfall-, Bodenschutz- und Wasserrechts im Plangebiet wieder einzubringen.

Seismologie:
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Passung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Kampfmittelbeseitigung:
Vor Baubeginn und vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen) ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche bzw. Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierzu ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen.

G. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

AUSZUG AUS ANLAGE 1 DER ABSTANDSLISTE 2007

(die gesamte Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigefügt)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
IV	**500**			
		48	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		49	4.1 (1) b)	Anlagen zur biokhmischen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		50	4.1 (1) b)	Anlagen zur biokhmischen Herstellung von synthetischen Polymeren, Polymerfasern, Fasern auf Zellulosebasis (a. ausn.Nr. 51-54) (#)
		51	4.1 (1) b)	Anlagen zur biokhmischen Herstellung von synthetischen Kautschuk (#)
		52	4.1 (1) b)	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Mischverwertungsanlagen ohne Trockenmüllvergärung
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreidesammelstellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lacken, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Kartsportanlagen in geschlossenen Hallen
VI	**200**			

Hinweis:
Änderungen nach der Offenlage sind in roter Schrift gehalten bzw. durchgestrichen und am Rand markiert.

STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 11/ 222
2. Änderung "CWS Lackfabrik" - Teil A

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§8 und 9 BauNVO

GE 1-3	Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen
GI 1-8	Industriegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§16 ff BauNVO

z.B. (1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. 9,0	Baumassenzahl (BMZ)
z.B. 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH=120m ü.NHN	max. Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen)

Der Höhenbezug ist der Höhenbolzen Nr. 423 mit der Höhe von 105,456m ü. NHN.

Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO
Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche priv.= privat
Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
Leitung oberirdisch

Grünflächen / Wasserflächen
§9 (1) Nr. 15 und Nr. 16 BauGB

off.	Grünfläche, öffentlich
priv.	Grünfläche, privat
P1 - P2	siehe textl. Festsetzungen
	Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
E1 siehe textl. Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen / Kennzeichnungen

GFL	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) hier: zugunsten des Entsorgungsträgers
	Altlastenverdachtsflächen/ Altstandort, Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 BauGB)
	Uferrandstreifen entl. Gewässer (§9 (6) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, hier auch Abgrenzung der Verkehrsfläche off./priv.

**Sonstige Plan