

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 | Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19.06.2018 / 31.01.2019 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. S. 1057). • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759), in Kraft getreten am 1. Januar 2019.

• Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) ■ Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GV.NRW S.926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Düren Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der

Zeit vom 24.09.2018 bis 19.10.2018 einschließlich statt. Die Beteiligung der Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018

bis 26.03.2019 einschließlich stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

erfolgte in der Zeit vom 19.02.2019 bis einschließlich 26.03.2019.

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1

UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch beschlossen worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Düren, den 04. . 02 . 2019

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß 🖇 📙 Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates Düren vom 03 . 07 . 2019 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Vorsitzender des Ausschusses

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO: öffentliche Betriebe

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB 1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 2.2) 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) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und

(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) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Vergnügungsstätter Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum

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

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

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

> und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten, mit Ausnahme der Betriebsarten Ifd-Nr. 159 (siehe Anlage), 3) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind ausnahmsweise zu-

lässig, 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 7) 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:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

(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: Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 zum

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

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

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

3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum

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

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-Betriebsarten der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und

Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten, mit Ausnahme der Betriebsarten Ifd-Nr. 159 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind ausnahmsweise zu

(3) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB: lässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. E ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

> öffentliche Betriebe Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Be triebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordne und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-

Betriebsarten der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten, mit Ausnahme der Betriebsarten Ifd-Nr. 50 und Betriebsarten Ifd-Nr. 159 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind.

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

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

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ind ihm gegenüber in Grundtläche und Baumasse untergeordn Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli 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 lfd-Nr.

(3) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zu lässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmer zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Im missionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird. E ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden

50 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind.

1.2.6 Industriegebiete GI 5 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:

Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten, mit Ausnahme der Betriebsarten lfd-Nr. 50 und 198 (siehe Anlage), die allgemein zulässig sind.

(3) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zu lässig, 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) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und Lagerplätze (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

> Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten, mit Ausnahme der Betriebsarten Ifd-Nr. 50 (siehe Anlage),

(3) Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind ausnahmsweise zu lässig, 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:

die allgemein zulässig sind.

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".

3 Emissionskontingente LEK pro m² (Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) Zulässig in den jeweiligen Teilflächen GE 1-2.2 und Gl 1-7 (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: L_{EK,nachts}

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

Für Immissionspunkte im Richtungssektor A, ausgehend vom Bezugspunkt BZP (siehe Abb. 5, Gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch-Emissionskontingentierung im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/222 "CWS Lackfabrik" der Stadt Düren, Accon Köln GmbH, Bericht Nr. ACB 0718 - 408314 - 640) mit den Koordinaten (ETRS 89)

y-Koordinate: 5635400.5841 dürfen die Emissionskontingente Lek um die folgende Zusatzkontingente Lek zus

Grundflächenzahl Gem. § 19 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche folgende Flächen sind:

> Baugebietsfläche 35.211 m² Baugebietsfläche 7.708 m² GI 3, GI 6.1 / 6.2 / GI 7 Baugebietsfläche 45.022 m²

Für die GE- und GI-Gebiete gilt: ge Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt.

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

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

Für die GE-/GI-Gebiete gilt: Innerhalb des gesetzlich einzuhaltende Uferrandstreifen von 3,0 m bzw. 5,0 m ab Böschungsoberkante des Gewässers sind auch Nebenanlagen unzulässig (siehe

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

Maßnahmenflächen um den Mühlenteich / Schlichbach Im Bereich der entlang des Mühlenteichs und Schlichbach festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die bestehende Ufervegetation zu erhalten. Sämtliche bauliche Maßnahmen sind ausgeschlossen (siehe auch

Auf den Flächen M1, M2 und M3 sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m. Der Boden ist in diesen Bereichen in natürlichem Zustand zu belassen (kein Abtragen, kein Befahren).

Die Umsetzung erfolgt in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Vorhaben

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Haselnuss Weißdorn Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus frangula Hunds-Rose Rosa canina Korbweide Salix viminalis Sambucus nigra Sorbus aucparia

Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal

Jahr zu mähen.

der Fällung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vorzulegen.

Bauzeitenregelung (gem. Empfehlung V2 ASPI) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen bzw. Eingriffe in Vegetationsflächen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes sind nur dann artenschutzrechtlich zulässig, wenn vorab eine Kontrolle der betroffenen Bereiche auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die mit der Unteren

5.5 Minimierung von Lichtemissionen (gem. Empfehlung V3 ASPI) Lichtemissionen auf den Bereich des Mühlenteichs sind nicht zulässig (gerichtete Lichtabgabe, Vermeidung von Streulicht). Außerdem sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. amber-

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 Auf 80 % der Fläche sind unter Berücksichtigung nachbarschaftsschutzrechtlicher Belange standortgerechte heimische Gehölze II. und III. Ordnung in einem Pflanz-

Gehölze II. Ordnung Hei., 2xv., o.B., 125/150 Gehölze III. Ordnung verpfl. Str. o.B. 60/100 HESA RSM L711 einzusäen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 89 ABS. 2 LANDESBAUORDNUNG NRW

.1 Werbeanlagen Für das gesamte Plangebiet gilt:

7.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

7.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

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

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

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 Tallehmschicht 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 be-

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 ordungsgemäß zu entsorgen. bzw. mit Deklarationsanalytik versehen und unter Beachtung aller Belange des Abfall-, Bodenschutz- und Wasserrechts im

Plangebiet wieder einzubringen. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB: Entlang des Lendersdorfer Mühlenteichs wird ab Böschungsoberkante ein Ge-

wässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i. V. m. § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW in einer Breite von 5 m nachrichtlich übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist in seiner Funktion zu erhalten, u.a. sind folgende Maßnahmen und Handlungen ausgeschlossen Bebauungen einschl. Baunebengebäude

Lagerflächen, Parkflächen für Kfz Straßen und Wege - landwirtschaftliche Intensivnutzung

Dünger- und Herbizideinsatz Verwallungen - Begrenzungsmauern und -zäune

siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW. Für das Bestandsgebiet ist in Anwendung des § 31 Abs. 4 LWG NRW ein Gewässerrandstreifen von 3,0 m einzuhalten, auch für den Bereich entlang des Schlichbaches. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.

Das Plangebiet ist allerdings von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassersenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwas-Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bo-

nungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und ggf. der DIN 18535 "Abdichten von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim ge-

Es darf keine Grundwasserabsenkung bwz. -ableitung - auch kein zeitweiliges

Von Seiten des WVER wird auf eine mögliche Gefährdung durch Überschwem-

mungen aus dem Mühlenteich im 100-jährlichen Hochwasserfall hingewiesen

denbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situatio-

nen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwas-

serflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Pla-

Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintre-

und die Umsetzung von Schutzmaßnahmen empfohlen. Dies ist bei der Detail-<u>Bodendenkmalschutz</u>

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Düren als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/903970, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Fachbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

<u>Altlastenverdachtsflächen</u>

ben (www.erftverband.de).

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.

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 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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

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

Bau- und Bodendenkmal Mühlenteich

Bauliche Maßnahmen, die den Mühlenteich tangieren, sind erlaubnispflichtig nach für Denkmalpflege im Rheinland sind frühzeitig zu beteiligen.

Bei Überschreitung der maximalen Bauhöhe durch technische Anlagen (siehe Festsetzung Nr. 2.1) mit einer Gesamthöhe der Anlagen von mehr als 30,0 m über Grund ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen. Werden bei Baumaßnahmen Kräne benötigt, die eine Höhe von 30,0 m überschreiten, ist dies separat beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Richtfunkstrecken sind folgende Höhenbeschränkungen zu beachten: vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10-m 15 m (siehe nachfolgende Höhenangaben). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ra-

Die Höhenbeschränkungen beziehen sich auf folgende Angaben: Linknummer 306554808 / 352990162 / 352991556

B-Standort (50°47' 22.16" N, 6° 30' 17.89" E in WGS84) Gesamthöhe Antenne 493,1 m 194,85 m ü. Meel Linknummer 306554811 / 352990162 / 352991556

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetze, Verordnungen, Erlassen und DIN-Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung

<u> Hinweis auf die Versorgungsträger</u> Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125

G. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

nungszeiten eingesehen werden.

AUSZUG AUS ANLAGE 1 DER ABSTANDSLISTE 2007

Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#)

> Richtfunkstrecke (nachrichtlich übernommen) Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließli

Zeichenerklärung

§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§8 und 9 BauNVO

Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen

Industriegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

----- Straßenbegrenzungslinie

Art der baulichen Nutzung

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

§9 (1) Nr. 11 BauGB

§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO

priv.= privat

Brünflächen / Wasserflächen

§9 (1) Nr. 15 und Nr. 16 BauGB

Grünfläche, privat

P1 - P2 siehe textl. Festsetzungen

Wasserflächen

(§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum

Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen / Kennzeichnungen / nachrichtl. Übernahmen

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr. 20 BauGB), M 1 - M3 siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anderungen / Erganzungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und kursiv

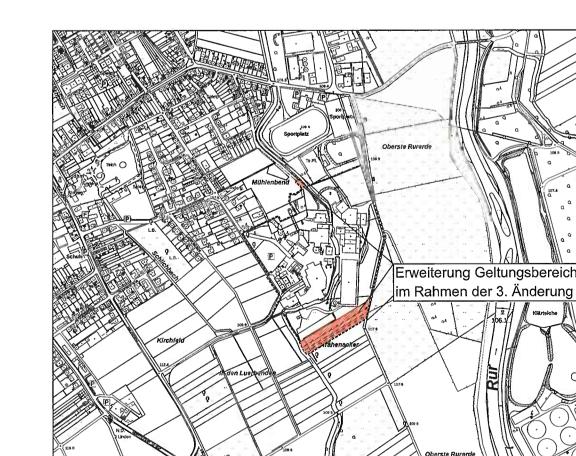
•••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der

(Bau- und Bodendenkmal Lendersdorfer Mühlenteich)

Stadt Düren

Bebauungsplan Nr. 11/222

3. Ånderung "CWS Lackfabrik'



Stand: Entwurf

Düren, den 2019

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2019 Düren, den 18 11 2019

am 03 . 07 . 2019, als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 02 . 04 . 2019

Amt für Stadtentwicklung



Mitglied des Rates

10 Abs. 3 BauGB am 14 . 11 . 2019 erfolgt.

Düren, den (Q. 0).

(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:

Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissions-

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

Anlagen für sportliche Zwecke Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten, mit Ausnahme der Betriebsarten lfd-Nr. 159 (siehe Anlage),

Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet

Betriebsarten der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste 2007 zum

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-

RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissions-

Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissions-

verhalten mit Ausnahme der Betriebsarten Ifd-Nr. 198 (siehe Anlage),

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.

Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht

Bezugspunkt: x-Koordinate: 32319263.8499

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

Baugebietsfläche 5.896 m² Gl 1, Gl 2, Gl 4 u. Gl 5 GE 2.1 und G 2.2

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO um 0,2 ist zulässig unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den GE- und GI-Gebieten als max. zulässi-Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagen wie Kamine, Schornsteine etc. ist zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen

hierzu auch E.) Nachrichtliche Übernahmen).

Nachrichtliche Übernahme Nr. E)

2 Anlage von Gehölzstreifen

Schwarzer Holunder Schneeball Viburnum opulus Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100

Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle Um einen Fledermausbesatz in zu fällenden Bäumen / zu beseitigenden Gebäuden auszuschließen, sind diese eingehend vor der winterlichen Fällung / Abriss auf potentielle Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter zu untersuchen (ca. 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten). Das Ergebnis der Untersuchung ist vor Beginn

Naturschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen sind.

farbene LED, Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil, z. B. Natriumdampflampen). FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN.

raster von 1,5x2,0 m zu pflanzen bzw. zu erhalten. Der Anteil der Gehölze II. Ordnung muss mindestens 30% betragen.

20% der Flächen sind als offene Rasenflächen mit der Regelsaatgutmischung

der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen.

Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§16 ff BauNVC Baumassenzahl (BMZ)

§ 9 DSchG NRW. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Düren und das LVR-Amt

Beteiligung bei Überschreitung der Bauhöhe z.B. GH=120m ü.NHN max. Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen) Der Höhenbezug ist der Höhenbolzen Nr. 423 mit der Höhe von 105,458m ü. NHN.

wie Link 306554808

Bundeswehr, lufabw1d@bundeswehr.org anzuzeigen.

A-Standort (50° 50' 55.86" N, 6° 25' 55.60" E in WGS84) Gesamthöhe Antenne 153,75 m ü. Meer

Abteilung Planung, Rathaus, Kaiserplatz 2-4, 52349 Düren, während der Öff-

bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw.

(die gesamte Abstandsliste ist als Anlage der Begründung beigefügt)

organischen Stoffen gereinigt werden

Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe

Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies,

Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen i

Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*)

Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)

Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)

Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)

Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*)

Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung

(s. auch Ifd. Nr. 36)

Margarine oder Kunstspeisefettfabriken

Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)

Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer

Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von

Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung

von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je

Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)

Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung

Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren

Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs

Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreide-

Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen

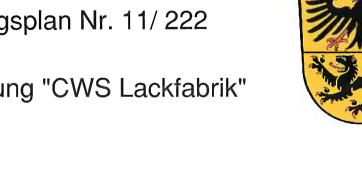
Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen

annahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt

uren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter

einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch sowe

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (§9 (5) Nr. 1 BauGB) Altlastenverdachtsflächen/ Altstandort, Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 BauGB) Gewässerrandstreifen entl. Gewässer (§9 (6) BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)



07. Januar 2019 *08. Mai 2019*

Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.:0241/93866-e-mail: info@plmwm.de - www.planungsgruppe-mwm.c