



# Bebauungsplan Nr. 1/391 "Holzbendenpark Schwimmbad"



## Textliche Festsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB – HALLENBAD**  
Innere Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Hallenbad, sind zulässig:  
- Schwimmhalle mit Sauna- und Wellnessbereich und Gastronomie, Umkleide- und Nebenräumen  
- Vorräume  
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Hallenbad dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO  
- Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze  
- Zu- und Abfahrten  
- Fußwege
  - MASS DER BAUL. NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO**  
Gem. § 19 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die gesamte Gemeinbedarfsfläche ist. Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Grundflächen nach § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO ist nicht zulässig.
  - GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB**  
Innere Fläche für Sportanlagen sind zulässig:  
- Sportanlagen (Leichtathletik und Spielfelder)  
- Zuschauertribünen  
- Funktionsgebäude  
- Fußwege  
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Sportanlagen dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
  - GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB**  
Innere Fläche für Sportanlagen sind zulässig:  
- Fußwege und Wartungsweg  
- untergeordnete bauliche Anlagen (wie z.B. Stützmauern, Gabionen)  
- Spielgeräte
  - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**  
M 1 – Regelung Baufeldfreimachung / Fällung Gehölze  
M 2 – Regelung Abrissarbeiten  
M 3 – Fledermauskontrolle und Nisthilfen  
M 4 – Minimierung von Lichtemissionen  
M 5 – Umgang mit Oberboden  
M 6 – Maßnahmen im Bereich des Gewässerandrastreffens
- B. NACHRICHTLICHE BEWAHNEN**
- 6.2. BAUMPFLANZUNGEN IM PLANGEBIET**  
In den Randbereichen des Plangebietes sind ca. 1.720 m<sup>2</sup> lebensraumtypische Bäume (Kronenfläche) mit 5.000 m<sup>3</sup> Erdvolumen neu zu pflanzen bzw. anzulegen. Bei einer angemessenen Kronenfläche von 30 m<sup>2</sup> nach 30 Jahren würde dies 57 Stk. Bäume ergeben.  
Liste der zu verwendenden Baumarten:  
- Acer campestre - Feldahorn  
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
- Betula pendula - Hängebirke  
- Carpinus betulus - Hainbuche  
- Fagus sylvatica - Buche  
- Populus tremula - Zitterpappel  
- Prunus avium - Vogelkirsche  
- Prunus padus - Traubenkirsche  
- Pynus communis - Birne  
- Sorbus aucuparia - Eberesche  
- Tilia cordata - Winterlinde  
- Fraxinus excelsior - Esche  
Mindeststammdicke:  
- Bäume: Höchststamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
- 7. ZURÜCKFÜHRUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB**  
Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch Maßnahmen im Bereich des angrenzenden Holzbestandes. Hierzu wird im weiteren Verlauf des Mühlenteiches ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen angebracht im Bereich der Flurstücke 433, 432, 730, 741, Flur 24, Gemarkung Düren. Als Ergänzung des bereits bestehenden 3,0 m breiten Gehölzstreifens sind somit durchschnittlich 2,0 m entlang des 500 m langen Gewässerabschnittes neu anzulegen. Zu verwendende Pflanzen können der oben stehenden Gehölzliste unter Festsetzung Nr. 5.6 entnommen werden. Daraus resultiert eine Aufwertung um 3.000 Okkupante.  
Zur Kompensation der nicht in der direkten Nähe ausgleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf einer Fläche von 6.511 m<sup>2</sup> auf der städtischen Ausgleichsfläche 23 d (Gemarkung Gürzenich, Flur 17, Flurstück 190) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:  
- Anlegung einer Forstfläche in einer Größe von 915 m<sup>2</sup> mit Stalleichen und Hainbuchen.  
- Anlegung eines Strauchstreifens in einer Größe von 1.341 m<sup>2</sup> mit Schwarzdorn, Weißdorn und Heckenrose, vereinzelt Feldahorn und Vogelkirsche.  
- Anlegung einer leistungsfähigen Sukzessionsfläche in Ausdehnung des bestehenden Ausgleichsflächen 23a in einer Größe von 372 m<sup>2</sup>. Die neu angelegte Sukzessionsfläche ist in den ersten drei Jahren durch zweimalige Mahd in Abhängigkeit vom Aufwuchs auszuhalten.
- 8. GEWÄSSERANDRSTREIFEN**  
Entlang des Mühlenteiches (Flurstück 79, Flur 64) wird an westlicher Böschungsböschung ein Gewässerandrastreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i.V.m. § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW in einer Breite von 5 m nachträglich übernommen. Der Gewässerandrastreifen ist in seiner Funktion zu erhalten, u.a. sind folgende Maßnahmen und Handlungen ausgeschlossen:  
- Bepflanzungen einseitig Baumreihenbäume  
- Lagerflächen, Parkflächen für Kfz  
- Straßen und Wege  
- Dünger- und Herbizid Einsatz  
- Bepflanzungen einseitig und -zäune  
- Verwallungen  
siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW.  
Siehe hierzu auch Festsetzungen unter 5.6.
- 9. FLÄCHEN, BEI DENEN BEWAHNUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN Erforderlich sind**  
Gem. der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5304 weist das Plangebiet Böden auf, die humose Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Bauverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bepflanzung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.  
Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 198 „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.
- 10. HINWEIS AUF DIE ENSEHRBARKEIT VON GESETZE, VERORDNUNGEN, ERLASSE UND DIN-VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung, Rathaus, Kaiserplatz 2-4, 52349 Düren, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 11. HINWEIS AUF DIE VERSORGNUNGSTRÄGER**  
Die Versorgungsträger sind fähig auf Informationen. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.
- 12. BODENDECKUNG**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde oder dem LVF-Amt – Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederges, Zentralfriedhof 45, 52365 Niederges, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9038-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Fachbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 13. ERDBEGEFAHRUNG**  
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.  
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4145:2005 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ und der entsprechenden Bedeutungskategorie wird ausdrücklich hingewiesen.
- 14. BODENVERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET**  
Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Die Grundwasseranhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranhebungsrisiko zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasseranhebung als auch bei einem späteren Grundwasseranhebungsrisiko sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

### Zeichenerklärung

**Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §516 ff. BauNVO)**  
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
GH max = 151 m u NN Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normal-Null (Bezugshohen Kanalbaustand)

**Bauweise, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §522 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**  
Flächen für den Gemeinbedarf  
Hallenbad  
Flächen für Sport und Spielanlagen  
Sportanlagen

**Verkehrflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (privat)

**Grün- und Wasserflächen (§9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)**  
Grünfläche, öffentlich  
Zweckbestimmung: Parkanlage  
Wasserflächen  
Gewässerrandstreifen (§9 (6) BauGB i.V.m. §38 WHG u. §31 LWG)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB

**Sonstige Festsetzungen**  
Kennzeichnungen gem. §9 (5) Nr. 1 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)

**Sonstige Darstellungen**  
Richtfunk (Offenlage, überholt) Richtfunk  
zugrundeliegendes Plankonzept ohne Maßstab

### Stadt Düren

Bebauungsplan Nr. 1/391  
"Holzbendenpark Schwimmbad" in Düren-Mitte

Stand: Entwurf 06. Februar 2018  
Satzung 21. August 2018

Planungsgruppe MWM  
Städtebau, Verkehrsplanung, Tiefbau  
Auf der Höhe 108, 52000 Aachen, Tel. 0431/3910-10  
www.planungsgruppe-mwm.de

Düren, den ..... 2018 M 1:500

**RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).
- 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 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 28. Juni 2017
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- 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).

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER OFFENT. BELANGE**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 einschließlich statt.  
Die Beteiligung der Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017.  
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 16.05.2018 einschließlich stattgefunden.  
Die Beteiligung der Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018.  
Nach der Offenlage erfolgte eine verkürzte Beteiligung nach § 4a BauGB mit Schreiben vom 02.08.2018.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Düren am 02.08.2018 als Satzung beschlossen worden.  
Düren, den 02.08.2018  
Bürgermeister  
Mitglied des Rates

**RECHTSKRAFT**  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.08.2018 erfolgt.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.  
Düren, den 05.08.2018

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/391 "Holzbendenpark Schwimmbad" in Düren-Mitte ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 10.11.2016 beschlossen worden.  
Düren, den 11.11.2016

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem Satzungsbeschluss des Rates Düren vom 02.08.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  
Düren, den 23.08.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Vorsitzender des Ausschusses  
Bürgermeister  
Technischer Beigeordneter  
Bürgermeister