



ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN TEIL B GEMÄSS BESCHLUSS DES RATES VOM 04.02.2004:

2.4 ERFORDBLICHE MAßNAHMEN SIND MIT DEM UNTERHALTUNGSTRÄGER (WVER) ABZUSTIMMEN UND DURCH DIE UNTERE WASSERBEHÖRDE GENEHMIGEN ZU LASSEN. DIES GILT AUCH WÄHREND DER BAUZEIT.

Textliche Festsetzungen Teil A

- Städtebau**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 SO - Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO
 - 2 Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 3 Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
 - 4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

Textliche Festsetzungen Teil B

- Landschaftspflege und Naturschutz**
- 1 Festsetzungen in Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) und (6) BauGB
 - 1.1** In den Flächen für Anpflanzungen ist durchgängig ein bepflanzter Schutzwall von min. 1,0 m Höhe anzulegen. Die Bepflanzung besteht aus einem dreireihigen Gehölzsaum aus Arten der Pflanzliste 1 mit Pflanzabständen von 1,0 m zwischen den Reihen und 2,0 m in den Reihen. Der bepflanzte Wall ist in der nächsten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzulegen.
 - 1.2** In der Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen sind die vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlusten zu ersetzen.
 - 2 Festsetzungen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 2.1** Die Bäume am Mühlenteichufer sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern. Zulässig ist ein Kronenrückschnitt im Lichtraumprofil des Gebäudes.
 - 2.2** Der Uferstreifen des Mühlenteiches (Fläche für Maßnahmen) ist als vegetationsfähiger Boden zu erhalten oder wiederherzustellen. Hier ist die Entwicklung einer natürlichen Ufervegetation mit Ausnahme neuer Großgehölze zu ermöglichen. Neu aufkommende Gehölze können ab 5,0 m Höhe auf den Stock gesetzt werden.
 - 2.3** Im Uferstreifen des Mühlenteiches (Fläche für Maßnahmen) sind keine baulichen Anlagen, auch keine Nebenanlagen, befestigten Flächen, Mauern oder Zäune zulässig.
 - 2.4** Uferverbau am Mühlenteich ist bei Erfordernis ausschließlich mit ingenieurbiologischen Mitteln (Spreitlagen, Reisigflechtwerk, Senkfascinen, Lebendverbau mit Weidenruten) zulässig.
 - 3 Festsetzungen zur Bepflanzung von Stellplatzbereichen**
 - 3.1** Für jeweils 4 Stellplätze ist innerhalb der für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesenen Flächen die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines kleinsten Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 nachzuweisen. Für die Bäume sind Pflanzbeete von je mindestens 6 qm Fläche bereitzustellen.
 - 4 Festsetzungen, die das gesamte Plangebiet betreffen**
 - 4.1** Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet einstrahlen, sollen vermieden werden. Soweit sie erforderlich sind, ist ihre Störwirkung durch Optimierung des Abstrahlwinkels, Leistungsreduzierung und ausschließliche Verwendung von Natriumdampfleuchten zu reduzieren. Auch die Lichtausstrahlung durch Fenster ist in dieser Richtung durch geeignete Technik (z.B. getöntes Glas) zu reduzieren. Die Festsetzung gilt auch für bestehende Gebäudeteile im Fall einer Ersatzbeschaffung.

Pflanzlisten

1 bodenständige Sträucher und Bäume	
Sträucher (80% Anteil)	Bäume (20% Anteil)
Cornus sanguinea	Hassel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia
	Vogelbeere

Textliche Festsetzungen Teil C

- Boden-, Gewässer- und Immissionsschutz**
- 1** Die Regenwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über Direktentleitung in den Mühlenteich (Neubau am Mühlenteich) oder über die vorhandene Trennkanalisation (restliches Plangebiet).
 - 2** Die erdberührten Bauteile müssen komplett als "weiße Wanne" oder nach den Regeln der DIN 18195 (Bauwerksabdichtungen) Teil 6 abgedichtet werden.
 - 3** Zum Schutz der Grundwasserströme sind Vollerkerkerungen zu vermeiden.
 - 4** Fassaden mit Sichtverbindung zur Renkerstraße in weniger als 10 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Plangebietes sind dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen; entsprechend gilt bei weniger als 30 m Entfernung der Lärmpegelbereich IV und sonst für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich III. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils ergibt sich aus DIN 4109 (Tab. 8 und Tab. 10). Diese Werte sind einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauNVO

- 1 Baumaterialien**
Als Material für die äußeren Wände der Gebäude, die dem benachbarten Naturschutzgebiet zugewandt und von dort sichtbar sind, ist nur Klinkermauerwerk oder Putz in unauffälligen Farben (z.B. Erdfarben) zulässig. Reflektierende Glas- und Metallbauteile sind zurückhaltend zu verwenden.

Hinweise

- 1** Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, daß bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425-76847491; Fax 02425-7584) 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.
- 2** Werden bei Erdarbeiten im Plangebiet bisher unbekannt Alllasten-verdächtige Stoffe gefunden, ist ein Sachverständiger zur Beurteilung hinzuzuziehen, der in Absimmung mit den zuständigen Fachbehörden über den Verbleib des Materials entscheidet.
- 3** Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem humose Bodenschichten mit schlechten Baugrundeigenschaften zu erwarten sind (z.B. Gefahr von Setzungen). Im gesamten Plangebiet sind daher wegen der Baugrundeverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Neben baulichen Maßnahmen zum Schutz vor den hohen Grundwasserständen im Plangebiet ist zu beschreiben, daß keine Grundwasseranhebung bzw. -abklärung erfolgt, und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
- SO** Sondergebiet
 - +** Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO
- 0,6** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - 2,4** Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B.IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- ▨** Straßenverkehrsflächen
 - ▩** private Grünfläche
- Grünfläche**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- ▩** private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) und (6) BauGB
- ▨** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - ▩** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - ▩** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Sonstige Planzeichen** § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit
 - ST** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - G, F, L** Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - ▩** Gebäudedurchfahrt (EG + 1. OG)
 - (H)** Landestelle für Notfallrettung

Nachrichtliche Übernahme:
gem. § 9 Abs 6 BauGB

Gasfernleitung
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Leitungsrechte, die betrifft einen Schutzstreifen von 3,0 m Breite beidseitig der Gasfernleitung, sind alle Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für die Errichtung von Gebäuden, Mauern oder Oberflächenbefestigungen in Befestigung, Baumplanungen, sowie das Abstellen schwertransportierbarer Objekte. Niveauänderungen, Leitungsverlegungen und Baumaßnahmen in Leitungsnähe sind mit dem Betreiber (z.Z. ThyssenAG) abzustimmen.

Maßstab:
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

1:500



Übersicht Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN:

- a) Baugesetz vom 27.08.1987 (BauGB, i. S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.11.1990 (BauNVO, i. S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- c) Planungsvereinbarung vom 18.12.1990 (BauNVO, i. S. 56) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- d) Wasserrecht des Landes Nordrhein-Westfalen (WRNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1990.
- e) Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 03.03.2000 (LBO, Nr. 218) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- f) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Rat der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 11.12.2001 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2/335 aufzustellen.
Der Aufstellungsbescheid wurde in der Dürener Zeitung vom 22.12.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Düren, den 27.12.2001
Der Bürgermeister
Mitglied des Rates

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 18.12.2001 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Düren, den Bebauungsplan Nr. 2/335 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Düren, den 19.12.2001
Amt für Stadtentwicklung - Planung -

Nach Bekanntmachung der Stadt Düren vom 22.12.2001 erfolgte die öffentliche Darlegung der Planziele in der Zeit vom 07.01. - 22.01.2002 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Düren, den 23.01.2002
Amt für Stadtentwicklung - Planung -

Der Rat der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 19.11.02 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/335 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Düren, den 19.11.2002
Amt für Stadtentwicklung - Planung -

Der Bebauungsplan Nr. 2/335 hat nach Bekanntmachung am 12.04.2003 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.04.2003 bis 23.05.03 mit Begründung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 10.04.03 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Düren, den 26.05.2003
Amt für Stadtentwicklung - Planung -

Der Bebauungsplan Nr. 2/335 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Düren in seiner Sitzung am 04.02.04 mit Begründung als Sitzung beschlossen worden.

Düren, den 09.02.2004
Der Bürgermeister
Mitglied des Rates

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 18.02.2004 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 2/335 als Sitzung rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 18.02.2004
techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom März 02 überein.

Düren, den 12.04.2003
Tollmann
Öff. best. Verm.-Ing.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Dipl.-Ing. J. Tollmann
Öff. best. Verm.-Ing.

BEARBEITUNG:

- 1) BRJ Wieland GmbH
Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung
Malmfelder Straße 30
52066 Aachen
Telefon: 0241 - 92 82 3 - 0
Telefax: 0241 - 92 82 3 - 21
e-Mail: brj-wieland@on-line.de
- 2) Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. J. Tollmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am der Windmühle 80
52399 Merzich
Telefon: 02421 - 93 12 60
Telefax: 02421 - 93 12 62
e-Mail: jaergen.tollmann@on-line.de

STADT DÜREN
Az.:
Bebauungsplan Nr. 2/335
"St. Augustinus Krankenhaus"

Gemarkung Lendersdorf - Krauthausen
Flur 2
Maßstab 1:500
1. Ausfertigung