

- ### 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
- 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - 2,4** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - Z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - max.H.** maximale Gebäudehöhe in m ab Bezugspunkt
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze**
 - Verkehrflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - 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 (vorrh.)** Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze (vorhanden)
 - F, G, L** Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Gebäudedurchfahrt**

Nachrichtliche Übernahme:
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Gasfermelung
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Leitungsrechte, dies betrifft einen Schutzstreifen von 3,0 m Breite beidseitig der Gasfermelung, 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 Beton, Baumpflanzungen, sowie das Abstellen schwertransportabler Objekte. Niveauänderungen, Leitungsverlegungen und Baumaßnahmen in Leitungsnähe sind mit dem Betreiber (z.Z. ThyssenGas) abzustimmen.

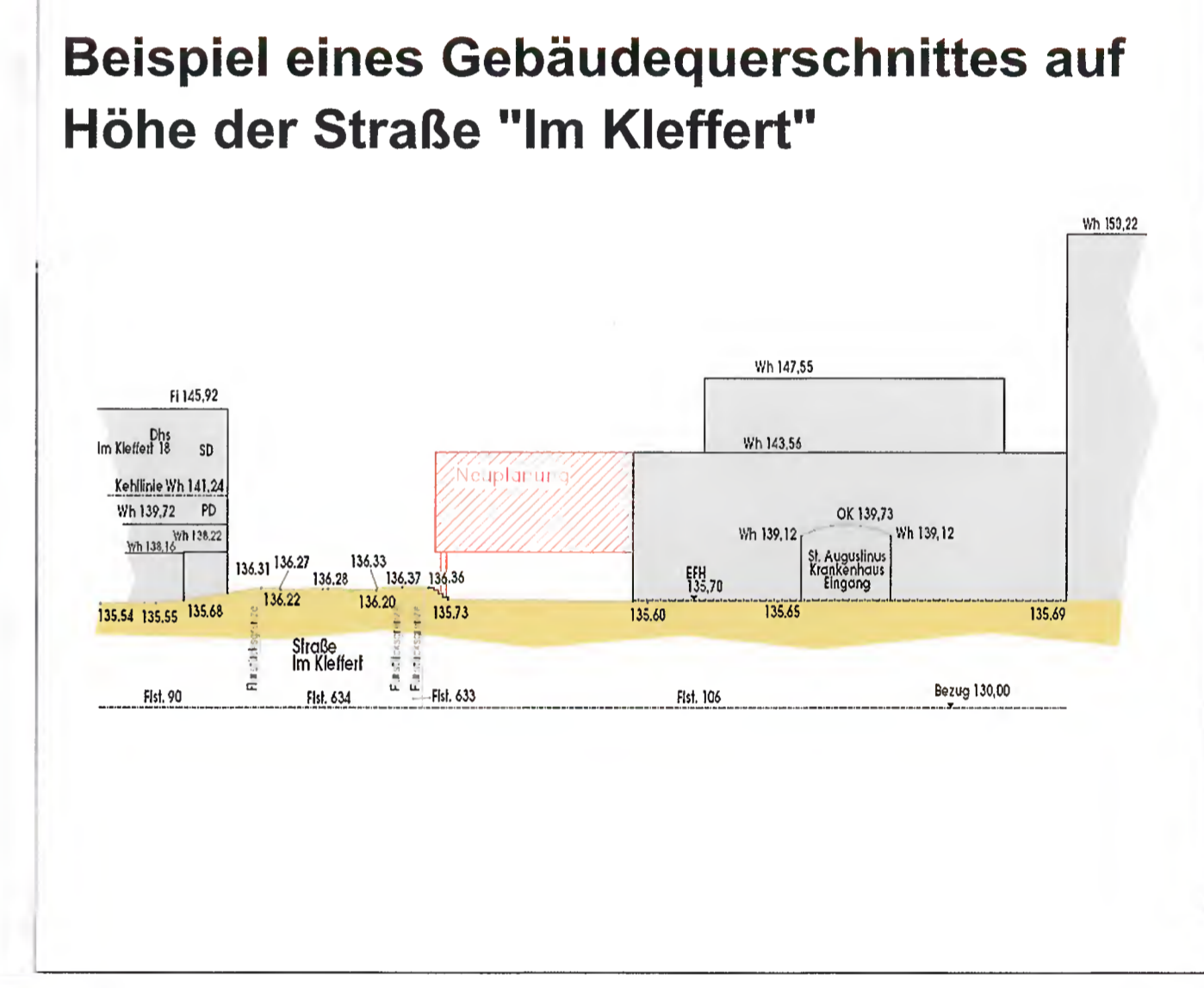
Die in ROT gekennzeichneten Ergänzungen bei den Hinweisen sind vom Rat der Stadt Düren in der Sitzung vom 12.07.2018 beschlossen worden.

- ### Textliche Festsetzungen Teil A
- Städtebau**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Nebenanlagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
 - Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze**
Ebenerdige Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Mehrgeschossige Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb der bebauten Flächen zulässig. Für Gemeinschaftsgaragen gilt die festgesetzte Beschränkung der Anzahl der Geschosse ausdrücklich nicht, sondern nur die absolute Höhenbeschränkung.
 - Höhe der baulichen Anlagen / Bezugspunkt**
Die Höhe der baulichen Anlagen (max. H.) wird in der Planzeichnung beschränkt. Bezugspunkt ist 135,67 m NHN (entspricht Fußbodenhöhe Erdgeschoss Bestand Hauptgebäude). Untergeordnete technische Aufbauten (Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen u.a.) dürfen die festgesetzten Höhen um 5 m überschreiten.
 - Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)**
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl wird die Fläche des Sondergebietes als Ganzes zugrunde gelegt.
- ### Textliche Festsetzungen Teil B
- Landschaftspflege und Naturschutz**
- Festsetzungen in Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a) und b) und (6) BauGB
 - 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.
 - Festsetzungen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die Bäume am Mühlenteich sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern. Zulässig ist ein Kronenrückschnitt im Lichtraumprofil des Gebäudes.
 - 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.
 - Im Uferstreifen des Mühlenteiches (Fläche für Maßnahmen) sind keine baulichen Anlagen, auch keine Nebenanlagen, befestigten Flächen, Mauern oder Zäune zulässig.
 - Uferverbau am Mühlenteich ist bei Erfordernis ausschließlich mit ingenieurbiologischen Mitteln (Spreitlagen, Reisigflechtwerk, Senkfaschinen, Lebendverbau mit Weidenruten) zulässig. Erforderliche Maßnahmen sind mit dem Unterhaltungsträger (WVVER) abzustimmen und durch die Untere Wasserbehörde genehmigen zu lassen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
 - Festsetzungen zur Bepflanzung von Stellplatzbereichen**
 - Für jeweils 4 Stellplätze ist innerhalb der für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesenen Flächen die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines klein Kronigen Laubbau gemäß Pflanzliste 2 nachzuweisen. Für die Bäume sind Pflanzbeete von je mindestens 6 qm Fläche bereitzustellen.
 - Sobald die Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden und damit der zugehörige Baumbestand entfällt, sind in der nachfolgenden Pflanzperiode oder der südlich dem Plangebiet benachbarten Wiese in Parzelle 654 (Im Kleffert) der Gemarkung Lendersdorf-Krauthausen (1,5 ha) insgesamt 30 neue Bäume entsprechend der Pflanzliste 1 (Teil Bäume) als solitäre Hochstämme in einem Mindestpflanzabstand von 12 m untereinander sowie zu einem Grenzort von 135 a Abs. 2 BauGB zu gewährleisten (Zuordnung von Grundstücken).
 - Festsetzungen, die das gesamte Plangebiet betreffen**
 - 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 einer Lichttechnik, die einen Grenzort von 2200 K einhält (ohne Blauanteil, z.B. Amber-LED), 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 Gebäude im Fall einer Ersatzbeschaffung.
- ### Pflanzlisten
- bodenständige Sträucher und Bäume**

Sträucher (80% Anteil)	Bäume (20% Anteil)		
Cornus sanguinea	Hasel	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Quercus robur	Stieleiche
Prunus spinosa	Schlehe	Tilia cordata	Winterlinde
Rosa canina	Hundsrose		
Salix caprea	Salweide		
 - kleinkronige Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche		
- ### Textliche Festsetzungen Teil C
- Boden-, Gewässer- und Immissionsschutz**
- Die Regenwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über Direktentleitung in den Mühlenteich (Neubau am Mühlenteich) oder über die vorhandene Trennkanalisation (restliches Plangebiet).
 - Die erdberührten Bauteile müssen komplett als "weiße Wanne" oder nach den Regeln der DIN 18195 (Bauwerksabdichtungen) Teil 6 abgedichtet werden.
 - Zum Schutz der Grundwasserströme sind Vollunterkellerungen zu vermeiden.
 - 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 Schallschutzniveau des Außenbauteils ergibt sich aus DIN 4109 (Tab. 8 und Tab. 10). Diese Werte sind einzuhalten. Bei geplanten Räumen mit Patienteneinbetten ist zu prüfen, ob weitergehende Anforderungen zu Grunde gelegt werden müssen.

- ### Hinweise
- Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, daß bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zenthofstr. 45, 52385 Niedeggen (Tel. 02425-76847/491; Fax 02425-7684) 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.
 - Werden bei Erdarbeiten im Plangebiet bisher unbekannte Altlastenverdächtige Stoffe gefunden, ist ein Sachverständiger zur Beurteilung hinzuzuziehen, der in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden über den Verbleib des Materials entscheidet.
 - Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, der DIN 18 196 „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 liegt 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftigen erwartenden Grundwasserstände kann der Erdverband in Bergheim geben. (www.ertverband.de) Neben baulichen Maßnahmen zum Schutz vor den hohen Grundwasserständen im Plangebiet ist zu beachten, daß keine Grundwasseraberkung bzw. -ableitung erfolgt, und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
 - Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufhandlungen und Bombenabwürfe im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es wurde keine Überprüfung auf Kampfmittel durchgeführt. Beim Auffinden von Bombenbildungsgeräten/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.
 - Zur Durchführung der Anpflanzungen gemäß der Festsetzung 3.2 dieses Bebauungsplanes ist es erforderlich, zuvor einen Bebauungsplan mit der Stadt Düren abzustimmen, da die Lage einer Gabelstein- oder Schutz der Rurtalbahn und Restriktionen in Ufernähe des Mühlenteiches beachtet werden müssen.

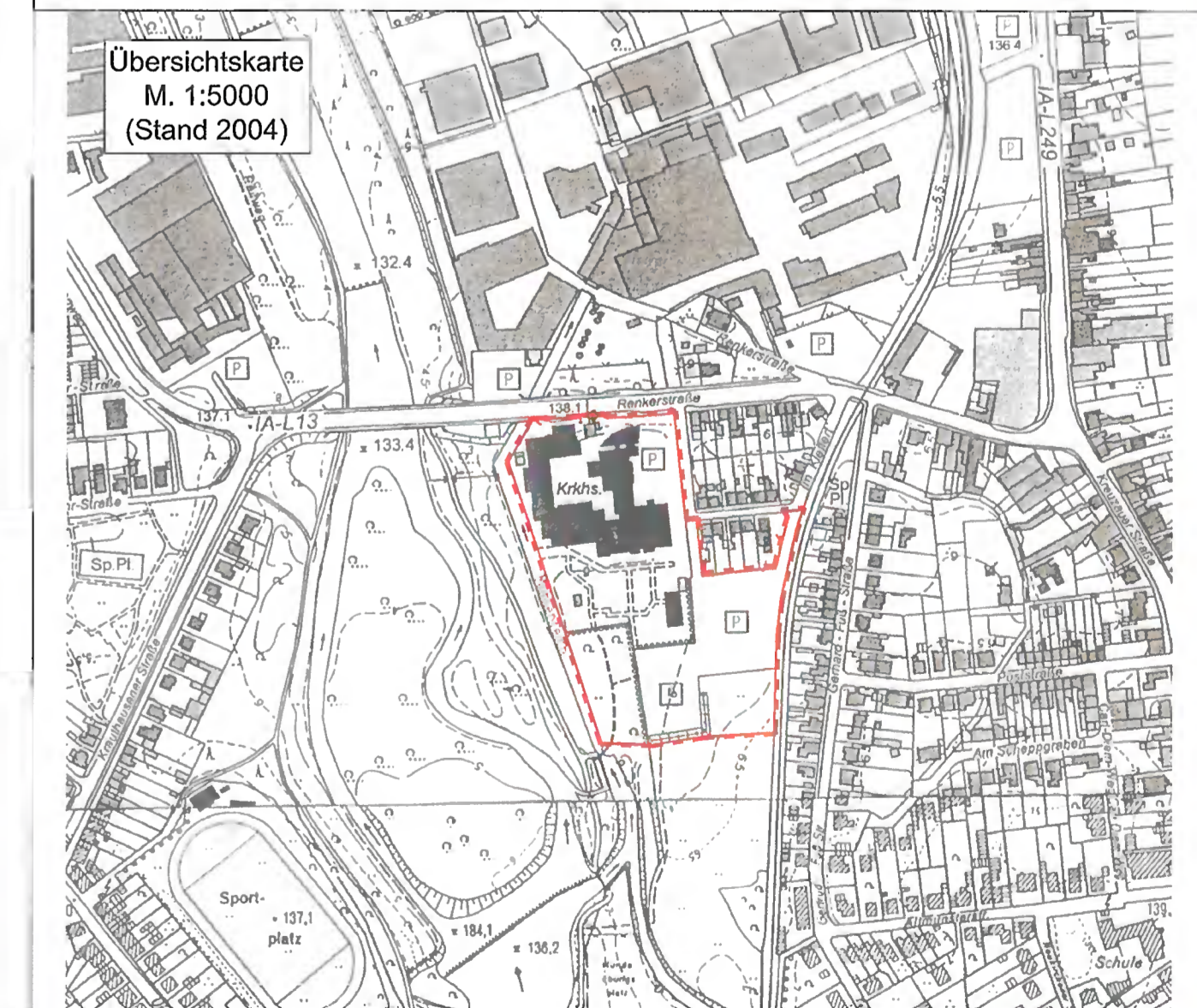


STADT DÜREN

Bebauungsplan 2 / 335
1. Änderung

St. Augustinus Krankenhaus

M. 1:500



RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES
Dieser Bebauungsplan beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), der Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I. S. 53), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), jeweils in der geltenden Fassung.

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

Düren, den 08.09.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/335 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28.05.2015 beschlossen worden.

Düren, den 01.06.2015

Vorsitzender des Ausschusses

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 einschließlich statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dabei gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2015 frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 16.02.2018 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 20.02.2018

Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Planung

SATZUNGSBESCHLUSS UND AUSFERTIGUNG
Der Rat der Stadt Düren hat diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/335 in der Sitzung vom 12.07.2018, die gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

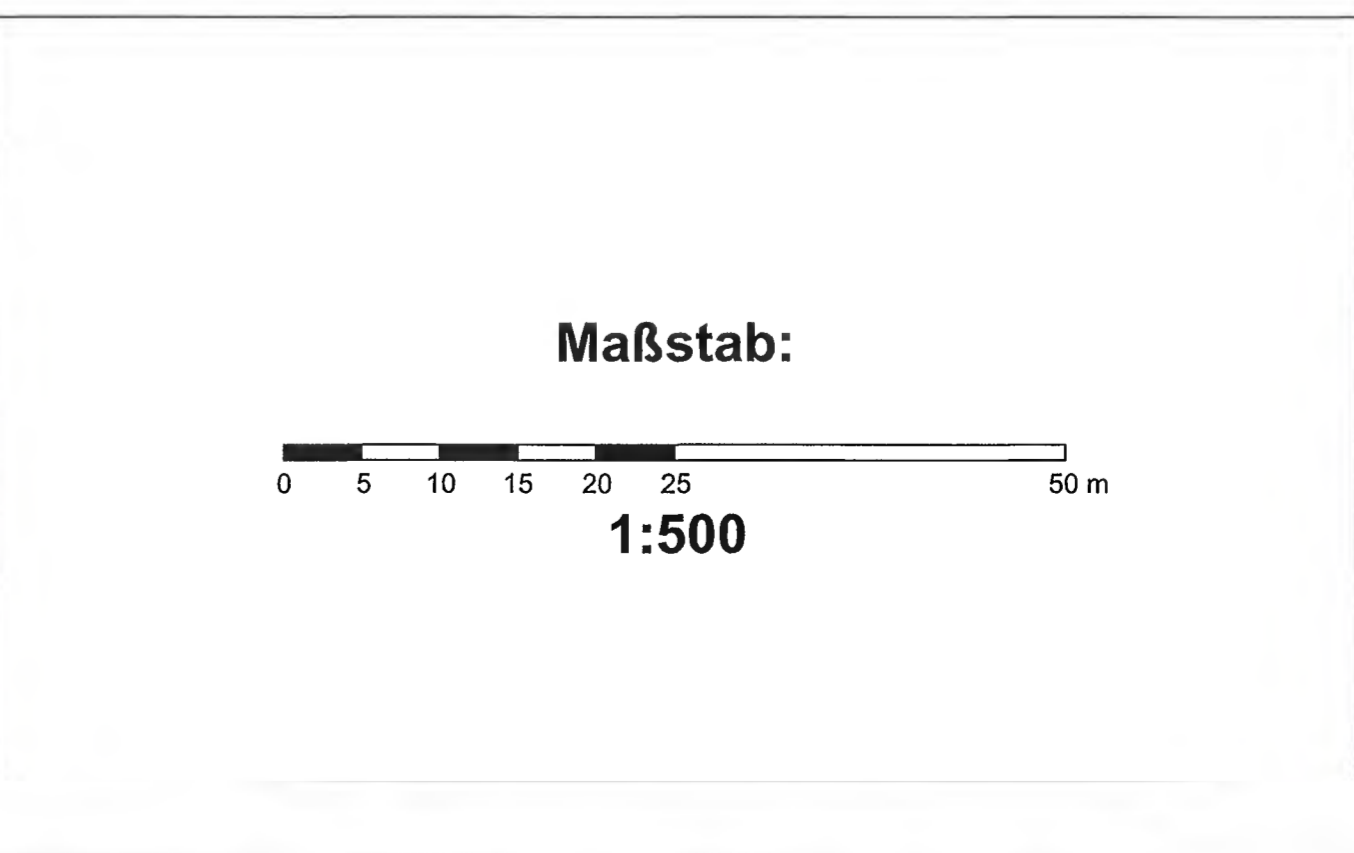
Düren, den 18.07.2018

Bürgermeister
Mitglied des Rates

RECHTSKRAFT
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2/335 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2018 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-änderung rechtskräftig.

Düren, den 15.11.2018

Technischer Sachgelehrter



Stand: Satzungsbeschluss

BFJ Aachen GmbH
Viktoriaallee 46
52066 Aachen
Tel.: 0241 90 03 37-0
Telefax: 0241 90 03 37-18

Mal 2018