STADT BAESWEILER

Bebauungsplan Nr. 116 - Stegerhütterstraße / Schugangsgasse



Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

b) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

–

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere OK Endausbau der angrenzenden privaten Erschließungsfläche als BP 1 festgesetzt: 116,82 m ü. NHN.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im WA2 wird der höchste Punkt der Attika auf maximal 10,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. In WA 1 und WA2 wird der höchste Punkt der Attika des 2. Vollgeschosses auf maximal 7,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First bzw. die Attika wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung einschließlich ihrer konstruktiv erforderlichen Einfassung.

1.2.3 Technische Aufbauten

Untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen dürfen die jeweilige tatsächliche First- bzw. Attikahöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Technische Aufbauten und Anlagen sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen darf insgesamt 15 % der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 3,00 m ist durch die Errichtung von Vordächern oder erforderlichen Rettungswegen (Fluchttreppen) auch in ihrer Summe untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung von Vordächern oder erforderlicher Rettungswege auch in ihrer Summe untergeordneter Bauteile (Fluchttreppen) ist an der Fassade entlang der Baugrenzen A-B um maximal 1,50 m zulässig. Für den Nachweis der Untergeordnetheit darf die Summe der vorderen Bauteile 1/3 der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.

1.3.2 Bauliche Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche - Unterkellerung

Eine Unterkellerung ist nur in der dafür festgesetzten Fläche im WA2 zulässig.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Für Wohneinheiten, die einer Betreuung unterliegen, sind 0,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzuweisen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1.5.1 Geschützter Landschaftsbestandteil Schugangsgasse: „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB" - FB 1

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere aufgrund der Funktion des Baum- und Gehölzbestandes als Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten ist innerhalb der Fläche „FB 1-1" zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 1,5 m eine Weißdornmischhecke als zweireihige Gehölzpflanzung mit Unterstrauch in einem Pflanzraster 1,0 m x 0,5 m anzulegen. Innerhalb der Fläche „FB 1-2" zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 3,00 m eine Weißdornmischhecke als dreireihige Gehölzpflanzung mit Unterstrauch in einem Pflanzraster 1,0 m x 1,0 m anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste A.

1.5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - FB 2

Innerhalb der Fläche „FB 2" ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt 10/12) gemäß Pflanzliste B im Abstand von 8-10 m, somit je 100 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 70% der Fläche ist mittels geeigneter Gras- und Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Wildwiese herzustellen.

1.5.3 Geschützter Landschaftsbestandteil Schugangsgasse: „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB" - FB 3

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere aufgrund der Funktion des Baum- und Gehölzbestandes als Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten ist innerhalb der Flächen „FB 3" mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Abgänge von Bäumen und der Weißdornmischhecke sind gleichartig zu ersetzen.

1.5.4 Geschützter Landschaftsbestandteil Schugangsgasse: „Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB" - FB 4

Innerhalb der Flächen „FB 4" zum Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Weiterhin sind flächendeckend Gehölzpflanzungen mit Unterstrauch in einem Pflanzraster 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste A.

1.5.5 Einzelstandorte mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die bestehenden topographischen Höhenlagen an den Baumstandorten einschließlich deren Kronentraufbereiche sind zu erhalten. Bei Durchführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind die Bäume fachgerecht zu sichern.

Bei natürlichem Abgang sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu ersetzen. Dabei sind folgende Bestimmungen zu berücksichtigen. Es sind nur standortgerechte heimische Laubbäume mit der folgenden Pflanzqualität zulässig: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballen und mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste C.

Durch das Anlegen der Erschließungsstraße sind für die festgesetzten Bäume besondere Schutzmaßnahmen (u.a. Wurzelbrücke) erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu konkretisieren sind. Zusätzlich sind bei der Leitungsverlegung im Bereich der festgesetzten Bäume bodenschonende Bodenverdrängungsverfahren (z.B. Erdraketé) anzuwenden. Dabei sind erforderliche Leitungen möglichst übereinander anzuordnen.

1.5.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - Dachbegrünung

Die Dachflächen des 1. und 2. Geschosses sind extensiv mit Magerrasen/Sedumgesellschaften zu begrünen. Bei einer Begrünung muss die Substratstärke mindestens 10 cm zusätzlich Filter und Drainschicht betragen.

Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind Dachaufbauten, wie haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Treppeneinhausungen zur Erschließung von Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser sowie Dachterrassen und Attika.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich im WA2 auf dem Dach des Geschosses über dem 2. Vollgeschoss zulässig.

1.5.7 Geschützter Landschaftsbestandteil Schugangsgasse: Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - LB

Der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Schutzbereich des geschützten Landschaftsbestandteiles Schugangasse wird auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zeichnerisch festgesetzt.

1.6 Ausschluss von Geschossen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberhalb des in der Planurkunde festgesetzten obersten Vollgeschosses keine Geschosse zulässig.

1.7 Bedingte Festsetzung zur Fläche, die von Bebauung/Versiegelung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Bereich ist eine Bebauung bzw. eine Versiegelung nach Fertigstellung der Erschließungsfläche unzulässig. Diese Flächen schließen sich direkt an die Flächen „FB 4" zum Anpflanzen und für Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an und stellen einen naturnah herzustellenden Bereich dar, der mittelfristig durch die angrenzende Bepflanzung überwachsen werden soll.

1.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.8.1 Geschützter Landschaftsbestandteil

Am 23.10.1997 wurde durch den Kreis Aachen eine Ordnungsbehördliche Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil Schugangasse bekannt gemacht. Darin werden die entlang der Schugangsgasse verlaufende Weißdornhecke, welche sich z.T. auch im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes befindet, sowie zwei weitere daraus treffende Heckenteile sowie eine Baumgruppe außerhalb des Plangebietes unter Schutz gestellt.

Die Schutzausweisung erfolgt

- zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere aufgrund der Funktion des Baum- und Gehölzbestandes als Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten,
- zur Belebung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes insbesondere aufgrund des laubenartigen Charakters der Gehölzstruktur sowie der Ensemblewirkung mit den umgebenden Laubbäu- und Heckenstrukturen,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, z.B. Gehölzentfernung.

Diese Unterschutzstellung wird in den Bebauungsplan übernommen.

1.9 Kennzeichnungen

Mit Schreiben vom 15.02.2019 wurde seitens der RWE Power AG mitgeteilt, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, in einem Teil des Plangebietes, Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

1.10 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

A.

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten.

Anwendungsliste 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 der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

B.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

C.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M1: Die Beseitigung der Vegetation darf nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten erfolgen. In diesem Zusammenhang ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

M2: Diverse Freiflächengestaltung

Zur Verbesserung der Nahrungssituation sind die Grünflächen um das Pflegewohnstift ausschließlich mit heimischen Pflanzenarten zu bestücken. Blüten- und samenreiche Arten sind zu bevorzugen. Auch die Anlage von blütenreichen Wiesen, „Schmetterlingswiesen", „Bienenweiden" etc. ist zweckdienlich. Nach Möglichkeit sollten kleinere Bereiche weniger intensiv gepflegt werden, so dass sich auch klassische „Unkräuter" lokal entwickeln können. Zusätzlich können Elemente wie Holzstapel, Natursteinmauern, „Insektenhotels", naturnahe Teiche, Nistkästen, Futterhäuschen etc. von Nutzen sein. Grundsätzlich erhöht eine strukturelle und biologische Vielfalt die Qualität der Freifläche als Habitat für die Vogelarten.

Mögliche Pflanzarten (Auswahl) sind der Pflanzliste D zu entnehmen.

M3: Lebensraumverbessernde Maßnahmen für den Hirschkäfer

Für den Hirschkäfer waren insgesamt 5 BrutHilfen herzustellen. Zwei BrutHilfen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fläche FB2 umzusetzen und per Grunddienstbarkeit zu sichern und dauerhaft zu erhalten und weitere drei BrutHilfen sind außerhalb des Geltungsbereiches herzustellen und per Baulast auf den städtischen Grundstücken zu sichern und dauerhaft zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich gewesen.

Die Maßnahmenbeschreibung ist als Maßnahmenplan Anlage 1 zum Hinweis C. - Flächen zur Umsetzung der lebensraumverbessernde Maßnahme M3 - der Begründung als Anlage beigefügt.

Als weitere Maßnahme zum Schutz der Hirschkäferpopulation sind spezielle Anforderungen an die zukünftige Beleuchtung des Pflegewohnstiftes zu stellen. Hierdurch soll eine verstärkte Attraktion von Tieren verhindert werden („insektenfreundliche" Leuchtmittel).

- Es soll so viel wie nötig, aber so wenig wie möglich beleuchtet werden.
- Der Leuchtstrahl soll nach unten gerichtet sein, so dass nur der für uns Menschen relevante Ort beleuchtet wird.
- Streulicht soll durch geeignete Abschirmungen vermieden werden.
- Die Stärke und die Dauer der Beleuchtung sollen nach Möglichkeit angepasst werden können (dimmbare Lösungen, Zeitschaltuhren) - auch aus energetischen Gründen.
- Um zu vermeiden, dass unnatürlicher Weise Insekten in großen Mengen angezogen werden, sollen Leuchtmittel ohne UV-Anteil verwendet werden (nur warmweiße Lampen verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile).

M4: Nistgelegenheiten für (Halb)Höhlenbrüter und Quartiere für Fledermäuse

Es wird angeregt, am bereits errichteten Gebäude und an den Bäumen Nistgelegenheiten für (Halb)Höhlenbrüter und Quartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Dabei sollten für die Arten Meise und Star je drei Kästen installiert werden. Darüber hinaus sollten für Fledermäuse drei Flachkästen installiert werden. Alle Kästen sollten aus Holzbeton gefertigt sein.

M5: Vogelschlag an Glasflächen

Vogelschlag an den vielen großen Glasflächen im Nord- und Südwesten sowie im Süden muss vermieden werden. Mögliche Maßnahmen sind u.a.:

- Bekleben der Scheiben mit Streifen oder Punkten (Außenseite)
- Flächiges Bekleben, auch mit gestalterischen Elementen (Außenseite)
- Verwendung von strukturiertem Glas oder mattem Glas

Ebenso sollte keine Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die Vögel zum Durchflug verleitet. Die zuvor genannten Punkte gelten ebenso für Unterstände im Freien.

D.

Aufgrund der Schutzwürdigkeit der besonders hochwertigen und empfindlichen Böden wird eine bodenkundliche Baubegleitung für alle Erdarbeiten notwendig. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Sechsverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich 70.4 Bodenschutz und Altlasten, schriftlich zu benennen. Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist ein Zwischenbericht, nach Abschluss der letzten Einzelbaumaßnahme ist der Abschlussbericht des Sachverständigen dem Umweltamt vorzulegen.

E.

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist ein Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. In den Landschaftsplänen sind diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

F.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der L 225. Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Spritzwasser bei Nässe) ist daher möglich. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 225. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/der Vorhabenträger.

G.

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Emmi" und „Richard". Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl Alexander I" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Emmi" und „Richard" ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

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 Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg 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. Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserstanden an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

H.

In dem Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Strom-/Signalkabeln:

110-kV-Kabeln:	0,30 m
Gasrohrleitungen DN < 300:	1,00 m
Gasrohrleitungen DN 300:	0,80 m

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können - mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchzuführen zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, sodass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitung zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Wir bitten die auszuführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. Bitten teilen Sie der Regionetz frühzeitig mit, wie das Gebäude mit Wärme versorgt werden soll und wie hoch der Leitungsbedarf ist, damit für alle Parteien ein kostengünstiger Hausanschluss realisiert werden kann falls der Bau eines Altenheims kontret wird.

I.

Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereichs oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen ist.

J.

Im Rahmen der Erdarbeiten ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen. Diese ist mit der StädteRegion Aachen unter Benennung des Sachverständigen frühzeitig abzustimmen.

1.12 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind nicht abschließend und stellen lediglich eine mögliche Artenauswahl dar. Die Mindestqualität der Bepflanzung ist in jedem Fall zu gewährleisten. Abweichende Arten können in Abstimmung mit der UNB zugelassen werden.

A.

Pflanzliste A Strauch- und Heckenbepflanzung

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 3-4 triebig, Höhe: 80 - 120 cm

B.

Pflanzliste B Gehölzarten für eine Streuobstwiese

Äpfel	Birnen
Weißer Klarapfel	Clapps Liebling
James Grieve	Williams Christbirne
Apfel aus Cronsels	Conference
Geheimrat Oldenburg	Gute Luise
Dülmener Rosenapfel	Gellerts Butterbirne
Jakob Lebel	Vereins-Dechantsbirne
Goldparmäne	Alexander Lucas
Rote Stemreinette	Köstliche von Charneux
Zuccalmaglios Renette	Pastorenbirne
Grüner Boskoop	Madame Verté
Roter Boskoop	
Landsberger Renette	
Ontario	**Sülkirschen**
Rheinischer Winterrambour	Kassins Frühe
Kaiser Wilhelm	Große schwarze Knorpelkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
Rheinische Schafsnase	Große Prinzessinkirsche
Graversteiner	Büttners Rote Knorpelkirsche
Peter Bellefleur	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Freiherr von Berlepsch	
Ingrid Marie	
Pflaumen	
Bühler Frühzwetsche	
Hauszwetsche	
Nancymirabelle	
Große grüne Reneclode	

Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm

C.

Pflanzliste C Einzelstandorte von Bäumen

Deutscher Name	Lateinischer Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

D.

Pflanzliste D Zur Verbesserung der Nahrungssituation für den Artenschutz

Deutscher Name	Lateinischer Name
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Kulturapfel	Malus domestica
Echte Mispel	Mespilus germanica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornblume	Centaurea cyanus
Gewöhnliche Wiesenschafgarbe	Achillea millefolium
Wilde Malve	Malva sylvestris
Moschusmalve	Malva moschata
Wiesensalbei	Salvia pratensis

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 — Geschossflächenzahl (GFZ)
FH = 10,5 m — max. Firsthöhe
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FD — Flachdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalten von Bäumen
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche zum Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

geschützter Landschaftsbestandteil

7. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen — § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Abgrenzung Kellergeschoss

Kennzeichnungen

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen — § 9 (5) Nr. 1 BauGB

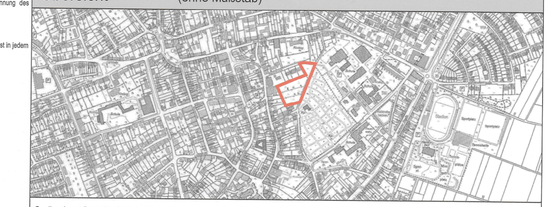
Nachrichtliche Übernahmen

geschützter Landschaftsbestandteil
Bestand Hecken

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

Gebäude	II	Anzahl der Vollgeschosse	1625 Flurstücksnummer
Durchfahrt, Arkade		Flurkarte	65,38 vorh. Höhen
FD Flachdach		Flurstücksgrenze	116,82 gepl. Höhen
5,00 Längenmaß		85,00 Parallelmaß	90° Winkelmaß
Lärmschutzwand			

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32300_5642, 32302_5642, Katasterbehörde: Aachen Städteregion, Fortführungsstand der Kastendaten: 2014-02-12, 2012-10-04; Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version