Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allg. Wohngebiete WA 1-4 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO

1.1.1 Von den gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1(5) BauNVO im WA 1-4 nicht zulässig:
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

1.1.2 Gemäß §4(3) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
im WA 4 allgemein zulässig.

1.1.3 Im WA 3 sind gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise Ein/ Vollgeschosse und eine GFZ von 1,6 zulässig, wenn es sich beim fünften Vollgeschoss um ein Staffelgeschoss handelt.

1.1.4 Drempelhöhe gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16(2) und 18 BauNVO im WA 1 bis WA 4
Die Drempelhöhe wird mit max. 1,0 m über Oberkante der Rohbaudecke über dem obersten Vollgeschoss festgesetzt. Unter Drempelhöhe ist der Abstand der Oberkante Rohbaudecke über dem obersten Vollgeschoss und der Oberkante Dachhaut des Gebäudes zu verstehen.

1.1.5 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16(2) BauNVO im Wohngebiet WA 4:
Die Traufhöhe entlang der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite wird mit 13,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt.

1.2 Mischgebiete MI 1-3 nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1(5 und 9) BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 6(2) BauNVO zulässigen Nutzungen folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig sind.
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a(3)Nr.2 BauNVO

1.2.2 Die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4a(3)Nr.2 BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO nicht zulässig:

1.2.3 Gem. § 18(2) und § 20(1) BauNVO können aus städtebaulichen Gründen Abweichungen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zugelassen werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr.2

2.1 Gemäß § 9(1)Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23(3) BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Erker und Balkone im WA 1-4 und MI 1 und 3 ab dem I. Obergeschoss bis zu 1,5 m zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9(1) Nr.4 BauGB

3.1 Gemäß § 23(5) BauNVO sind im WA 1, WA 2 und WA 4 in den Bereichen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Zugängen und Standplätzen für Abfallbehälter.

3.2 Zwischen den festgesetzten überbaubaren Flächen und der Straßenbegrenzungslinie im MI sowie in den seitlichen Abstandsflächen im MI nach BauO NRW sind Stellplätze und Garagen zulässig

3.3 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.4 Gemäß § 14(2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

4. Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

4.1 Die Hauptversorgungsleitungen sind mit einem Schutzstreifen von 4 m zu jeder Seite von jeder Art von Bebauung freizuhalten. Zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind Verkehrsflächen, Stellplätze und Begrünungen mit Ausnahme von Bäumen.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 (1) Nr.21 BauGB

5.1 Das zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzte Leitungsrecht „A" für die zu belastende Fläche umfasst die Befugnis, Leitungen zugänglich anzulegen und zu unterhalten. Die Trasse darf mit Ausnahme von Einfriedungen, Wegen und Zufahrten nicht überbaut werden.

5.2 Das zu Gunsten der Thyssengas festgesetzte Leitungsrecht „B" umfasst die Befugnis, einen notwendigen Sicherheitastreifen für die vorhandene Gasleitung einzuhalten und die Fläche für Wartungsarbeiten zu betreten. Die Fläche ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Zufahrten und Zugängen freizuhalten.

5.3 Das zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzte Leitungsrecht „C" umfasst die Befugnis, die Fläche des Garagenhofes in einer Breite von 3m zu begehen. Die Fläche ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen freizuhalten.

6. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9(1) Nr.24 BauGB

6.1 Im WA sind in den gekennzeichneten Flächen gem. den Anforderungen der DIN 4109 in Aufenthalts- und Schlafräumen folgende Schalldämmwerte R´w an Fassaden und Fenstern einzuhalten:

	R´w,res	Schallschutzklasse Fenster
WA Fassade 1	35 dB	3
WA Fassade 2	30 dB	2

Unter Fassade 1 sind dabei die dem Zentralparkplatz zugewandten Seiten von Gebäuden, unter Fassade 2 die dem Zentralparkplatz abgewandten Seiten eines Gebäudes zu verstehen (s. ergänzende Plan-Zeichnung).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB oder mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 86(4) BauO NRW

7.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken im WA 1-4 und MI 1-3 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und die Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.

7.3 Sofern die Baugrundstücke eingefriedet werden, sind dafür einheimische und standortgerechte lebende Hecken zu verwenden.

7.4 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

7.5 Dächer ab einer Fläche von 30 m² und einer Neigung unter 10 Grad sind zu bepflanzen, die Bepflanzungen zu pflegen und zu erhalten.

7.6 Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

7.7 Für die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind einheimische und standortgerechte Bäume zu verwenden, diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

8. Gemäß § 9(4) BauGB wird folgende auf Landesrecht beruhende Regelung in den B-Plan Nr. 211 aufenommen

8.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 51a(3) LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die vorhandenen städtischen Einrichtungen -Regenwasserkanäle bzw. Gräben- einzuleiten ist. Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht zulässig.

8.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe Dreiviertel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,0 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten.
Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen eines Gebäudes, bei Flach- und Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut.

8.3 Werbeanlagen sind in den als MI festgesetzten Gebieten ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets bis zu einer Höhe von 0,8 m oder als freistehende Anlagen mit einer Fläche von max. 4 m² zulässig.

Hinweise

Aus den Untersuchungen zur Situation des Bodens im Rahmen der Altlastensanierung ergeben
sich folgende zu beachtende Maßnahmen:

1. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer erhöhten Betonaggressivität durch Sulfat und Ammonium zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall vorzusehen und mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
2. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.
3. Sofern bei künftigen Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt oder vorhandener Boden umgeschichtet wird und dabei Schichten unterhalb der unbelasteten Auffüllung berührt werden, ist dieser Boden gutachterlich zu untersuchen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.
4. Es wird empfohlen, die künftigen Grünflächen mit unbelastetem Boden in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken.
5. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Aachen, Umweltamt zu beteiligen.
6. Die Grundwassermeßstellen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** -Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung** - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), in der zur Zeit gültigen Fassung.

RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 (SMBl. Nr.43 S.744) -**Abstandserlass**-.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S.926).

In Erweiterung der planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.