Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.211-2.Änderung
- Robert-Koch-Straße -

---

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauBG in Verbindung mit § 4 BauNVO**

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

1.1.2 Gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr.3 Anlagen für Verwaltung

im WA allgemein zulässig.

1.1.3 **Drempelhöhe gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 Abs.2 und 18 BauNVO im WA**

Die Drempelhöhe wird mit maximal 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.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

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

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

3.1 Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind im WA in den Bereichen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.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 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

4. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

4.1 Im WA sind in den gekennzeichneten Flächen gemäß 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 (siehe ergänzende Plan-Zeichnung).

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

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

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

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

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

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

6. Gemäß § 9 Abs.4 BauGB wird folgende auf Landesrecht beruhende Regelung in den Bebauungsplan Nr.211-2.Änderung aufgenommen:

6.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs.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.

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

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.

7. Gem. den §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Meldepflicht und das Veränderungsgebot.

B-Plan 211-2Änderung