DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 327
- ALFRED-BREHM-STRASSE -

3D Architekten und Stadtplaner

09.09.2013

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 327 - ALFRED-BREHM-STRASSE -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Turn- und Festhalle“.
Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck Turn-, Sport- und Festhalle dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Beschränkung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den mit WA 2 und 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf bis zu 50 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die zeichnerisch festgesetzten Firsthöhen (FH) ergeben sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.
Die Bezugshöhe ist die jeweils höchste Höhe der endausgebauten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Der festgesetzte Fußgängerbereich darf von den Anliegern mit Fahrzeugen befahren werden.

5. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht in der öffentlichen Grünfläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO

6.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Garagen müssen als Vorfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Erschließungsfläche einhalten.

7. Entwässerung gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 und16 BauGB i. V. m. § 51a Abs.3 LWG

Das unbelastete Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alfred – Brehm – Straße und im Eidechsenweg einzuleiten. Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde (UWB) der Städteregion Aachen abzustimmen.

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und dem Brauchwasserkreislauf zuzuführen.

8. Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien) anzulegen.

9. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 <u>Lärmschutzwand</u>

In dem mit **▲▲▲ I** gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m zu erhalten und soweit erforderlich auszubessern. Bei Neubau der Lärmschutzwand ist diese mindestens in absorbierender Bauweise mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'_w \geq 25$ dB und einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das zukünftige Stellplatzniveau zu errichten.

In dem mit **▲▲▲ II** gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand (in mindestens absorbierender Bauweise) mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'_w \geq 25$ dB und einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das zukünftige Stellplatzniveau zu errichten.

9.2 Lärmpegelbereiche

In den mit LPB III gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R‘w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Liegen Räume mit Schlaffunktion in den Lärmpegelbereichen III, so sind deren Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 a + b BauGB

10.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Auf den zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Bäume entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

10.2 Erhalt von Straßenbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit Bäumen entsprechend der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

1. Dachform

Als Dachform sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur geneigte Dächer von 15° bis 35° Neigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

2. Profilgleichheit

Doppelhäuser sind profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten.

3. Einfriedungen

Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden.

Die zulässige Höhe beträgt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen max. 1,0 m über Fahrbahnniveau. An den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des sog. „Angers“ darf hiervon abweichend, die Höhe der Hecke maximal 2,0 m über Fahrbahnniveau betragen. In die Hecke darf eine transparente Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig: Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus silvatica - Buche, Crateagus mono. - Weißdorn und Ligustrum vulg. – Liguster (Pflanzqualität: 1xv., o.B., 60-100 cm 4 Stück pro lfdm).
In Verlängerung der seitlichen Gebäudeaußenwand und der Haustrennwand ist die Errichtung einer Mauer oder Holzwand als Sichtschutz für die Terrasse zulässig. Diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände und einer Länge von 4,0 m, gemessen ab der gartenseitigen Gebäudeaußenwand, zulässig, soweit sonstige nachbar- oder bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsgebot. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologisch Funde und Befunde, sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Artenschutz

2.1 Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die Vorschriften des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) sind zu beachten.

2.2 Zur Beleuchtung der Erschließungsflächen (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) sind Natriumdampflampen oder LED – Lampen (oder gleichwertige Leuchtmittel mit engem Spektralbereich ohne UV-Lichtanteil) zu verwenden.

2.3 Vor Abrissmaßnahmen sind die Gebäude, soweit möglich in den Sommermonaten, von einem qualifizierten Gutachter gründlich auf das eventuelle Vorkommen geschützter Tierarten (v.a. Fledermausquartiere auf Speichern, in leer stehenden Räumen oder an bzw. in Außenmauern) zu untersuchen. Sollten dabei konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder im Brutgeschäft befindliche Vögel festgestellt werden, ist jegliche Abrisstätigkeit sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Untere Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen zu informieren.

2.4 Alle Bäume, die innerhalb des Plangebietes gefällt werden, sind unmittelbar vor der Fällmaßnahme auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Vogelnester zu kontrollieren. Sollten diese vorgefunden werden, ist vor Fällung die Untere Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen zu informieren.

3. Immissionsschutz

Im Rahmen des Betriebs der Turn- und Festhalle innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Umsetzung folgender schalltechnischer Maßnahmen nachzuweisen:

1. Bei Installation eines Belüftungssystems in der Turn- und Festhalle sind außen liegende technische Anlagen und alle ins freie führenden Anlagenteile (Ansauganlagen sowie Luftaustrittsöffnungen) so auszuführen, dass an den ungünstigsten Immissionsorten der umgebenden Bauflächen der jeweils geltende Richtwert einschließlich aller zu berücksichtigenden Zuschläge um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird.

2. Bei sog. „Regelbetrieb Sport“ (siehe „Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 327) ist der Trainingsbetrieb so zu organisieren, dass der Parkplatz innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nicht zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) genutzt wird. Einzelne Ausfahrten (<10 Fahrten) zur Nachtzeit sind zulässig.

4. Bergbau

Durch den Anstieg des Grubenwassers innerhalb des Steinkohlebergbaus sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braukohleabbaus liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1
(3x verpflanzte Ware, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 18 - 20 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

Pflanzliste 2

Balkan-Storchschnabel	Geranium macrorrhizum	(Staude, 8 Pfl./qm)
Pracht-Storchschnabel	Geranium magificum	(Staude, 8 Pfl./qm)
Polster-Johanniskraut	Hypericum polyhyllum	(Staude, 12 Pfl.qm)
Teppich-Johanniskraut	Hypericum calycinum	(Staude, 8 Pfl./qm)
Weiße Polster-Spiere	Spiraea decumbens	(Zwergstrauch, 8 Pfl./qm)