KENNZEICHNUNGEN

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

   Wesentliche Teile des Ringofengeländes liegen im Bereich der bis in große Tiefen ausgelehmten Ziegeleigruben. Die hier vorzufindenden locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen bieten ungünstige Baugrundverhältnisse. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht der Bauwerke sind deshalb nicht auszuschließen. Baugrundverbessernde Gründungsmaßnahmen wie Kiespolster und Gründungsplatten sind deshalb vorzusehen. Für setzungsempfindliche Bauwerke können ggf. Sondergründungsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist im Bereich der ehemaligen Ziegelei bzw. des Sägewerkes mit groben Fundament- und Bauschuttresten im Untergrund zu rechnen.

   Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen somit besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. u.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

   Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schadstoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Boden zu überdecken:

   - Im Bereich von Haus-/Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
   - Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
   - Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmächtigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauchpflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

Ein Teilbereich des Ringofengeländes ist entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Im Bereich des „Jägerspfades“ wurden erhebliche Belastungen im Untergrund durch umweltrelevante Schadstoffe nachgewiesen. Dieser Bereich ist so zu versiegeln, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden und damit das Auswaschen von Schadstoffen unterbunden wird. Eine Dokumentation der Maßnahme ist der StädteRegion Aachen vorzulegen.

HINWEISE

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:

   - Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.
   - Die im Bereich der Altlastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw.

zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

- Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.

2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

3. Eine Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Wässern von sonstigen befestigten Flächen im Bereich der Anschüttungen ist nicht zulässig.

4. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässige Gebäudehöhe

1. Traufhöhe für WA 1.3: Die Höhe der Traufe ist verbindlich auf 7,0 m festgesetzt.

   Traufhöhe für WA 3.5: Die Höhe der Traufe wird am „Florianweg“ auf max. 8,0 m festgesetzt.

   Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (innen) und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

2. Firsthöhe für WA 1.3:

   Die Firsthöhe ist auf max. 12,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Dachabschluss (Oberkante der Dachhaut). Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

3. Sockelhöhenfestsetzung für WA 3.5:

   Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen wird im Bereich der Baufläche WA 3.5 mit mindestens 0,3 und höchstens 0,5 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrsfläche „Zieglerstraße“, festgesetzt.

   Sockelhöhenfestsetzung für MI 1.1:

   Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen wird im Bereich der Baufläche WA 3.5 mit mindestens 0,3 und höchstens 0,5 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrsfläche „Florianweg“, festgesetzt.

Überbaubare Fläche

4. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Auf der festgesetzten „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Bereich des Jägerspfades sind bei notwendiger Entfernung abgängiger Bäume heimische, hochstämmige, großkronige Laubbäume (Eiche, Esche, Ahorn oder Buche), 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 – 20 cm Stammumfang, nachzupflanzen.

6. Bei Ausbauarbeiten im Bereich der festgesetzten „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Vegetationsbestände durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

7. Es werden für die schützenswerten Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der Gebäudeaußenfassaden sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

   Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen mit „möglicher Sichtverbindung“ zur Schienenstrecke festgesetzt. Für Räume mit mindestens einem Fenster auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann wegen der geringeren Immissionsbelastung auf diese Maßnahme verzichtet werden. Dies gilt wegen der eingeschränkten Eigenabschirmung nicht für die Dachgeschosse. („*mögliche Sichtverbindung*“ = Hierbei ist nur die Eigenabschirmung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abschirmung fremder Gebäude ist zu vernachlässigen.)

   Wegen der erhöhten Immissionsbelastung im Nachtzeitraum ist bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend von DIN 4109 zur Dimensionierung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der lautere Nachtzeitraum maßgeblich.

   Lärmpegelbereich III

   Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

   Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

   In dem Lärmpegelbereich III sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Raumarten		
	Bettenräume im Krankenanstalten	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	40	35	30

Tabelle 1: Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8

   Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8. Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 an das aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämmmaß $R'_{W,res}$.

   Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.