Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:
   Wohngebiete WA
   In den Wohngebieten sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
   Höhe baulicher Anlagen
   Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
   Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf nicht mehr als 0,6 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
   Für II-geschossige Gebäude gilt, dass die Traufhöhe max. 6.50 m und die Firsthöhe max. 11,0 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut über Bezugshöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der Oberkante First über Bezugshöhe.

3. Stellplätze, Carports und Garagen
   Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen
   Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 - Auf dem Driesch - ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   - Anpflanzen von Waldmantelgehölzen auf einer Fläche von 1.800 qm (Faulbaum, Vogelbeere, Feldahorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Wildkirsche, Wildobst, Gemeiner Schneeball und Wildrosen), Forstware, 1+1, zweijährig verpflanzt, 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
   - Einsaat des Waldsaumes (1.921 qm) mit Samenmischung für Waldsäume (z.B. Wildpflanzensamen 07808 in Verbindung mit Grasgrundmischung)

   Die Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§86 BauO NRW)
   Entlang der Straße "Auf dem Driesch" ist die Firstrichtung vorgegeben, die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.
   Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

Kennzeichnungen:

1. Baugrundverhältnisse: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Altlasten: Eine Fläche im Plangebiet ist gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieses Grundstück ist unter der Nummer 5103/0346 als Altstandort im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen registriert. Spätestens bei Umnutzungen und / oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Dabei sind die belasteten Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, sowie die Arbeiten zu dokumentieren.