I. TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS W 1 – HOVENER GÄSSCHEN –

Für die beiden Geltungsbereiche 1 und 2 dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan W 1 – Hovener Gässchen – mit Rechtskraft vom 30.01.1962 einschließlich seiner 7. Änderung mit Rechtskraft vom 19.03.1964 aufgehoben.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich 1.

II.1 Art der baulichen Nutzung

II.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Zusätzlich sind untergeordnete Nutzungen zur allgemeinen Bildung und zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken sowie Freizeitanlagen zulässig.

II.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

II.1.3 Elektroladestationen

Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind allgemein zulässig.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden, dies gilt für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

II.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen. Dies gilt nicht für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

II.4 Stellplätze und Garagen

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Dies gilt nicht für notwendige, nicht überdachte Stellplätze, die auf der Zufahrt zu einer Garage bzw. einem Stellplatz nachgewiesen werden.

II.5 Abweichende Bauweise

Für das WA 2 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zur westlichen Grundstücksgrenze ein Grenzabstand zulässig, aber nicht zwingend. Ansonsten wird offene Bauweise festgesetzt.

III. KENNZEICHNUNG GEMÄß § 9 ABS. 5 BAUGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Der gesamte Geltungsbereich 1 wird aufgrund humoser Böden im Auegebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, innerhalb der bei Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein können.

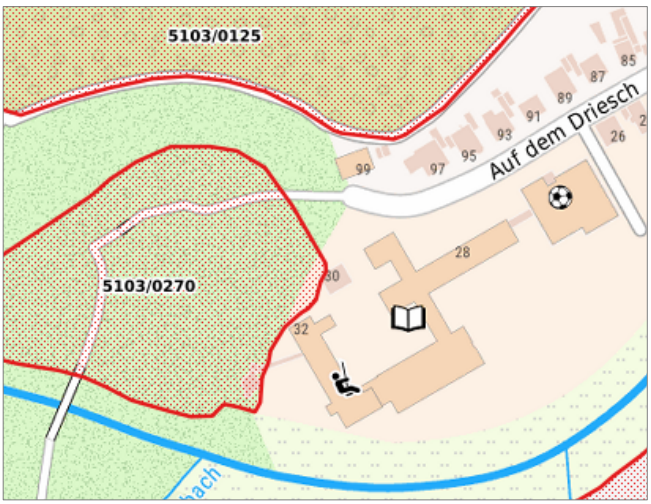
Die einschlägigen Bauvorschriften sind zu beachten.

IV. HINWEISE

IV.1 Altlasten / sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen

Im Geltungsbereich 1 befinden sich gemäß dem Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen zwei altlastenverdächtige Flächen bzw. Altlasten mit der Bezeichnung

- 5103/0270 (Bereich der öffentlichen Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche) und
- 5103/0125 (tangiert den nördlichen Rand des Plangebiets).



Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
Quelle: Geoportal der StädteRegion Aachen (ohne Maßstab)

IV.2 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

IV.3 Bodendenkmale

Nach Auskunft des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – können im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sein. Diese können bei Eingriffen in den Boden beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Aus diesem Grund ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass vorhandene Denkmalsubstanz geschädigt werden kann. Dies kann durch eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ~~für das gesamte Plangebiet oder durch einzelfallbezogene Untersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen oder baubegleitend~~ erfolgen. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

(Roteintragung nach der Beteiligung zum Planentwurf)

Die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenarbeiten auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

IV.4 Kampfmittel

Es liegen Erkenntnisse über vermehrte Bodenkampfhandlungen für den gesamten Geltungsbereich 1 vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel.

IV.5 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

IV.6 Störung

Das Plangebiet wird von einer seismisch inaktiven Störung gequert. Dies kann Auswirkungen auf die Baugrundeigenschaften haben. Baugrundeigenschaften sollen objektbezogen untersucht und bewertet werden.