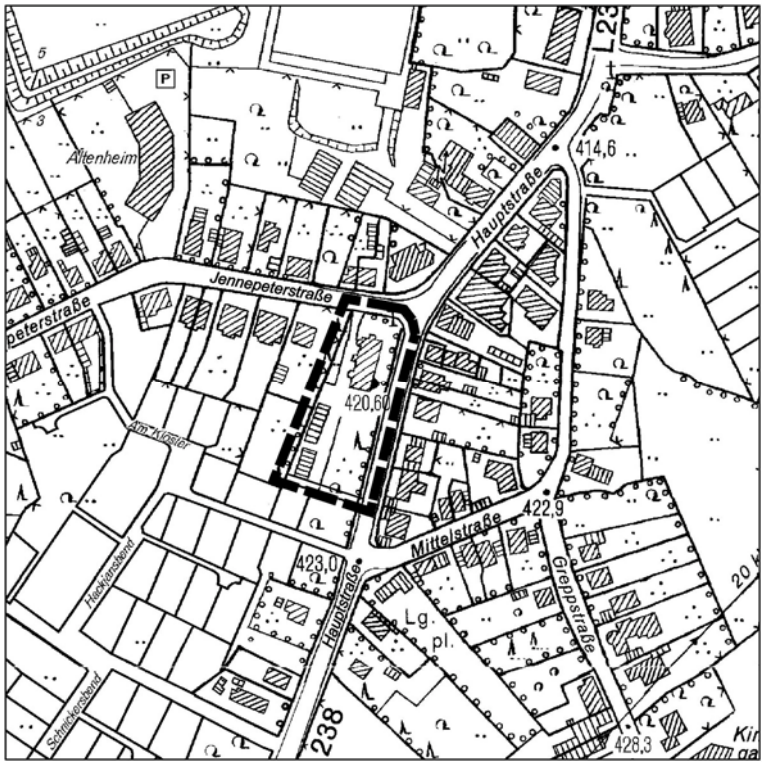
Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Nr. 24

'Privatschule Conventz'



Begründung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

24.06.2008

BKR AACHEN
CASTRO & HINZEN

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen
Tel. 0241 / 470 580 Email: info@ bkr-ac.de

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist für schutzwürdige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV in einem Bereich bis zu 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Nachweis der Anforderungen im Einzelnen ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen.

Technische Anlagen

Außen liegende technische Anlagen sowie ins Freie führende Anlagenteile müssen einen Mindestabstand a = 10,0 m zu den Plangebietsgrenzen aufweisen und in Abhängigkeit der Schalleistung gekapselt und / oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden. Die Dimensionierung ist derart vorzunehmen, dass außen in einem Bezugsabstand s_E = 1,0 m nach folgende Schallpegel nicht überschritten werden.

Tagzeit: $L_{AF,zul.}$ = 65,0 dB(A) Nachtzeit: $L_{AF,zul.}$ = 60,0 dB(A)

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, Abs. 4 BauO NW)

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenmaterial zu befestigen. Die Oberfläche muss ein ungefastes Pflaster erhalten.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Hauptstraße und der Jennepeterstraße nicht zulässig.

Die Anlage der Zufahrten muss unter größtmöglicher Schonung der Hecken und Einzelbäume erfolgen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste auszuführen.

Die Heckenanpflanzungen sind als dichte, bodenständige Baumhecken aus Baum- und Straucharten mit einer Pflanzbreite von mindestens 2,5 m zu ergänzen. Hierbei sind heimische Baumarten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Bäume 1. u. 2. Ordnung	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide

Die Pflanzdichte ist mit einer Pflanze pro 1,5 m² anzusetzen. Als Mindestpflanzqualität sollen Heister 2xv mB, H 125-150, Sträucher 2xv mB oder vergleichbare Qualitäten verwendet werden.

Hinweise

Baugrund

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens ist der unter den Anschüttungen anstehende "Verwitterungslehm" aufgrund seiner bautechnisch hohen Empfindlichkeit sofort nach seiner Freilegung mit einer kapillarbrechenden Schicht abzudecken; ein Befahren durch Baufahrzeuge ist danach auszuschließen.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, ist bei archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz zu benachrichtigen.

Hochbauplanung

Grundlage für die Erweiterung des Schulgebäudes ist die Hochbauplanung des Büros Kaspar und Hans Lennartz Architekten, Aachen (Darstellung ohne Festsetzungscharakter).