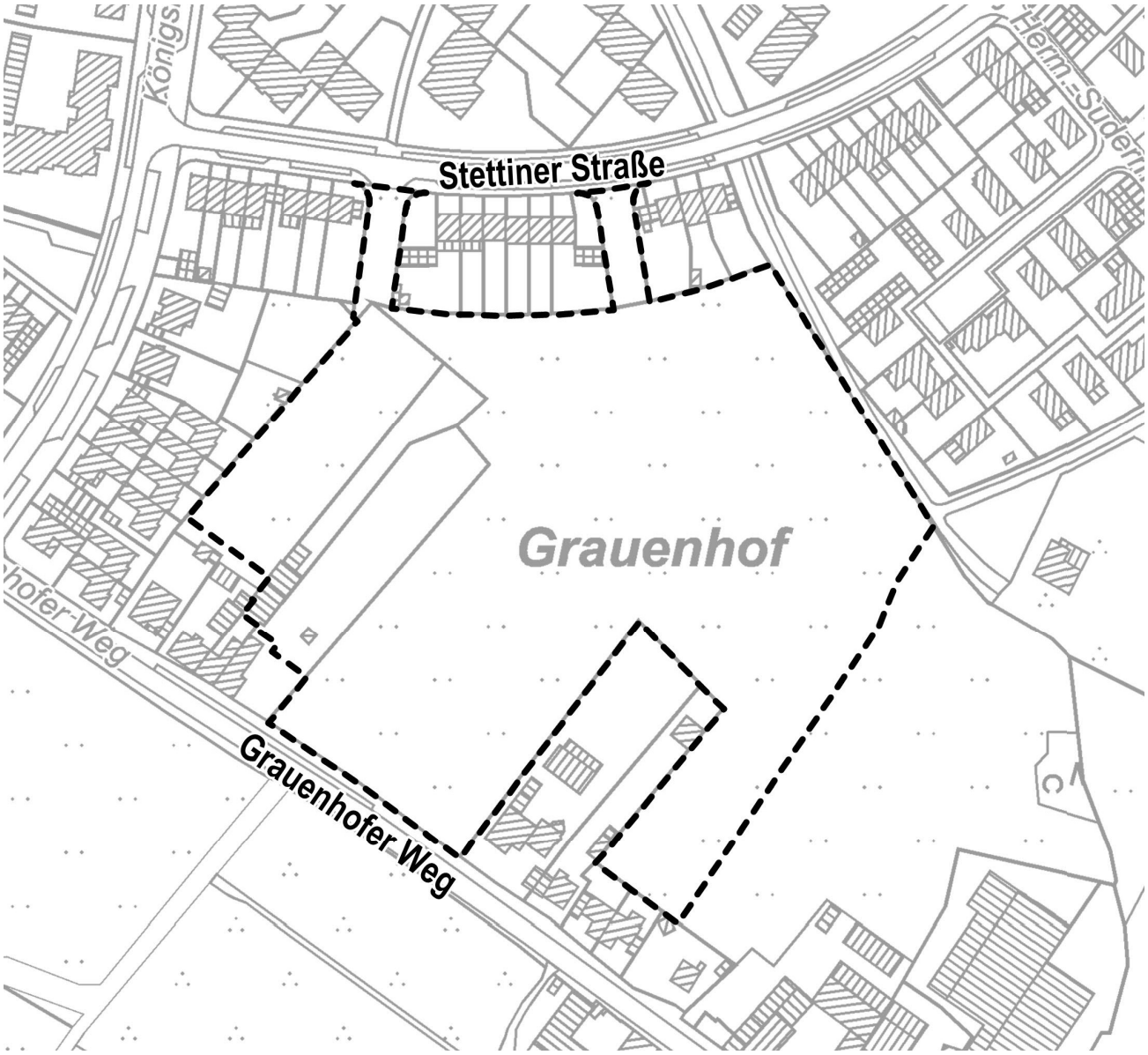
Entwurf der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1012 - Grauenhofer Weg / Stettiner Straße -

zwischen Grauenhofer Weg, Stettiner Straße und Autobahn A44
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA1 bis WA8.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von:
in WA1 maximal bis GRZ 0,7,
in WA2 maximal bis GRZ 0,8,
in WA3 maximal bis GRZ 0,4,
in WA4 maximal bis GRZ 0,5,
in WA5 maximal bis GRZ 0,7,
in WA6 maximal bis GRZ 0,7,
in WA7 maximal bis GRZ 0,7,
in WA 8 maximal bis GRZ 0,7.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die Flächen von Tiefgaragen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Bezugshöhe der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).

Geländemodellierungen sind zulässig.

Für Gebäude mit Flachdächern gilt:
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.
Für Gebäude mit Satteldächern gilt:
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die höchstgelegene Schnittlinie der Dachflächen.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Gebäudeaußenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen dürfen ausschließlich durch folgende Anlagen bzw. Nutzungen überschritten werden:

1. Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Klimaanlagen, Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen), Be- und Entlüftungsanlagen sowie Entrauchungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m,
2. Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m,
3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m,
4. Gründächer bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m.

Die unter 1. und 3. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen zugewandt ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte minimale Gebäudehöhe (GH) darf auf bis zu einem Viertel der Fläche eines Gebäudes um bis zu 3,0 m unterschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a)

4.1 Bezugshöhe zur Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen

In den WA1 bis WA8 sind die zukünftigen Geländehöhen in der jeweiligen, durch Baugrenzen bestimmten, überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder) als Geländeoberkante (GOK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt

Eine Abweichung der zukünftigen Geländehöhen von +/- 0,1 m von den festgesetzten Höhen ist zulässig.

4.2 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Innerhalb des WA7 gilt für die mit „aA“ gekennzeichneten Gebäudeseiten:
Im nördlichen Baufeld beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,21 H.
Im südlichen Baufeld beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,31 H.
Zwischen den von der Festsetzung betroffenen Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Innerhalb des WA8 gilt für die mit „aA“ gekennzeichneten Gebäudeseiten:
Im nördlichen Baufeld beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,24 H.
Im südlichen Baufeld beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,31 H.
Zwischen den von der Festsetzung betroffenen Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

In den WA5 und WA7 gilt, dass vor den Außenwänden von Balkonen die Tiefe der gegenüber der Schmalseite benachbarter Gebäude freizuhaltenden Abstandsfläche 0,3 H beträgt.

Im WA2 gilt, dass vor den Außenwänden der Böschungsanlage (Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Böschungsanlage“) die Tiefe der gegenüber der Schmalseite benachbarter Gebäude freizuhaltenden Abstandsfläche 0,3 H beträgt.

5. Überschreitung der Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eingangsüberdachungen, Terrassen und Terrassentrennwände mit einer maximalen Höhe von 2,0 m dürfen die Baugrenzen bis zu 3,0 m Tiefe überschreiten.

Balkone in einer Höhe der Unterkante der Balkone von mindestens 2,5 m über Geländeoberkante (GOK) dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten, soweit ein Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der äußeren Kante des jeweiligen Balkons und angrenzenden Verkehrsflächen und von mindestens 3,0 m zwischen der äußeren Kante des jeweiligen Balkons und sonstigen Grundstücksgrenzen gewahrt bleibt.

Ausnahmsweise sind gewerbliche Pedelec-Verleihstationen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Tiefgaragen, Parkhaus

Tiefgaragen sind ausschließlich im WA1, WA2 und unterhalb der zwischen den WA1 und WA2 liegenden privaten Verkehrsfläche zulässig. Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „GTGa“ umfasst die Flächen der WA1, WA2 und der zwischen den WA1 und WA2 liegenden privaten Verkehrsfläche vollständig.

Innerhalb der mit „GTGa“ festgesetzten Fläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschlossene oder überdachte Treppenaufgänge aus der Tiefgarage und sonstige bauliche Anlagen zur Lüftung und Entrauchung der Tiefgarage zulässig.

In den mit „PhEG“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im WA2 sind Stellplätze im Erdgeschoss zulässig (Parkhaus).

6.2 Abfallsammelanlagen

Im Plangebiet sind Flächen für Abfallsammelanlagen festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Einwurf-Container als Unterflursystem zulässig.

Die Abfallsammelanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen „GAs“ festgesetzt.

6.3 Abstellgebäude

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 bis WA7 sind jeweils eine Fläche für ein Abstellgebäude als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Innerhalb der jeweiligen Fläche sind Gebäude zur Unterbringung von Fahrrädern und Abstellräumen zulässig.

6.4 Garagen, Carports und Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA7 sind Garagen, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge über die Festsetzungen nach Ziff. 6.1 hinaus unzulässig.
Im WA8 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der mit „Ga/Ca/St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
Technische Einrichtungen für das Laden von Elektrofahrzeugen in unmittelbarer Nähe von Stellplätzen sind zulässig.

In allen Baugebieten sind überdachte und nicht überdachte Abstellplätze und Garagen für Fahrräder, Pedelec und E-Scooter generell zulässig.

6.5 Böschungsbauwerk

Das Böschungsbauwerk dient der gestalterischen Einbindung des Parkhauses und der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen. Das Böschungsbauwerk ist zu begrünen. Eine Treppenanlage ist zulässig.

6.6 Sonstige Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für bestimmte Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind:

- E-Ladestationen, Pedelec-Stationen, geschlossene oder überdachte Treppenaufgänge aus Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen zur Lüftung und Entrauchung der Tiefgarage, Fußwege einschließlich Beleuchtung, Fahrradständer, (überdachte) Abstellplätze und Garagen für Fahrräder, Pedelec und E-Scooter, Rampen,
- Treppen- und Hauseingangsüberdachungen, Terrassenabgrenzungen, Hochbeete, Stützmauern, Flächen bzw. Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser einschließlich Zuleitungen und Abwasserkanäle, Spielgeräte und -einrichtungen,
- Einrichtungen für die Energie- und Wärmeversorgung sowie Telekommunikation wie Trafos, Verteiler, geschlossene oder überdachte Wärmepumpen, Energiezentralen etc.,
- Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Paketsendungen.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schallschutz (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden zum Schutz vor Verkehrslärm Lärmpegelbereiche zugeordnet (siehe unter Hinweis Nr. 6 die Karte der freien Schallausbreitung "Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109"). Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (6).

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Karte unter Hinweis Nr. 6 abgebildet.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich (LPB) und maßgeblichem Außenlärmpegel L_a [dB(A)] gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:

Lärmpegelbereich I: maßgeblichem Außenlärmpegel 55 dB(A)
Lärmpegelbereich II: maßgeblichem Außenlärmpegel 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III: maßgeblichem Außenlärmpegel 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV: maßgeblichem Außenlärmpegel 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V: maßgeblichem Außenlärmpegel 75 dB(A)
Lärmpegelbereich VI: maßgeblichem Außenlärmpegel 80 dB(A)
Lärmpegelbereich VII: maßgeblichem Außenlärmpegel >80 dB(A)

Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Liegen Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III oder höher, sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Dies ist im Plangebiet zunächst einmal flächendeckend der Fall (siehe Karte der freien Schallausbreitung "maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109").

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig. Bei entsprechendem Nachweis kann ebenso auf die Schalldämmlüfter verzichtet werden.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde (Fachbereich 62 Geoinformation und Bodenordnung, Lagerhausstraße 20, 52066 Aachen) vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Erhalt von Bäumen und einer Hecke

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und einer Hecke sind die Bestandsbäume entsprechend ihrer genetisch vorgegebenen Wuchseigenschaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandene Hecke aus Rotbuchen ist als Hecke zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der südlichen Fläche zum Erhalt von Bäumen (WA3) sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen und Flächen bzw. Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser einschließlich Zuleitungen und Abwasserkanäle.
Innerhalb der nördlichen Fläche zum Erhalt von Bäumen und einer Hecke (WA3 und WA4) sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Flächen bzw. Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser einschließlich Zuleitungen und Abwasserkanäle, Spielgeräte und -einrichtungen sowie Wege einschließlich Beleuchtung.

8.2 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind 12 Bäume als Hochstamm und mit jeweils einem Stammumfang von 30/35 cm anzupflanzen. Von den 12 Bäumen sind 6 in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 zu pflanzen. Die 6 weiteren Bäume in dieser Qualität sind wie folgt zu pflanzen: 4 in der Grünfläche (Parkanlage) sowie je ein Baum in WA5 und WA6. Es sind keine mehrstämmigen Baumpflanzungen zulässig.
Es gilt die folgende Pflanzliste (nicht abschließend):

Freemanii-Ahorn 'Elegant'	Acer x freemanii 'Elegant'
Weiden-Eiche	Quercus phellos
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'
Deutsche Eiche	Quercus robur
Sumpfeiche	Quercus palustris
Trauerweide	Salix alba´Tristis ´
Baumhasel	Corylus colurna
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Großblättrige Sommerlinde 'Örebro'	Tilia platyphyllos 'Örebro'

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind 48 Ersatzbäume als Hochstamm und mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. Es sind keine mehrstämmigen Baumpflanzungen zulässig.
Es gilt die folgende Pflanzliste (nicht abschließend):

Schnurbaum 'Regent'	Sophora japonica 'Regent'
Japanische Zierkirsche 'Accolade'	Prunus 'Accolade'
Feld-Ahorn 'Red shine'	Acer campestre 'Red shine '
Freemanii-Ahorn 'Celzam'	Acer x freemanii 'Celzam '
Kleinfruchtige Zierapfel	Malus toringo
Zierapfel 'Butterball'	Malus 'Butterball'
Vogelbeere / Eberesche	Sorbus aucupariamin
Feld-Ahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk '
Pflaumenblättrigen Weißdorn	Crataegus prunifolia
Mehlbeere	Sorbus aria
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Pflaume 'Hauszwetsche'	Prunus domestica 'Hauszwetsche'
Apfelbaum 'Elstar'	Malus domestica 'Elstar'
Esskastanie 'Glabra'	Castanea sativa 'Glabra'
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Großblättrige Sommerlinde 'Örebro'	Tilia platyphyllos 'Örebro'
Rot-Ahorn 'Scanlon'	Acer rubrum 'Scanlon'
Apfelbaum 'Cox's Orange Pippin'	Malus domestica 'Cox's Orange Pippin'
Pflaume 'Oullins Renecloude'	Prunus domestica 'Oullins Renecloude'
Echte Walnuss	Juglans regia
Birne 'Conference'	Pyrus communis 'Conference'
Süßkirsche 'Kordia'	Prunus avium 'Kordia'
Apfelbaum 'James Grieve'	Malus domestica 'James Grieve'
Baumhasel	Corylus colurna

Weitere Baumarten sind der Liste der „Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen“ vom 12.07.2017 zu entnehmen. Es dürfen keine Formgehölze und keine mehrstämmigen Gehölze verwendet werden.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist in der festgesetzten Pflanzfläche entlang des Grauenhofer Weges ein rd. 1,5 m breiter Grünstreifen mit einer Mischhecke, bestehend aus einheimischen Feldgehölzen, in nachfolgend aufgeführter Qualität zu pflanzen:
Heckenpflanzen, geschnitten, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 – 175 cm.
Je laufenden Meter sind mindestens 3 Stück der v. g. Gehölze anzupflanzen.
Die anzupflanzende Hecke ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und soll eine Höhe zwischen 1,2 m und 1,5 m aufweisen.
Es ist zulässig, die Hecke etwas transparent zu gestalten, indem im Bereich vereinzelter Lücken z. B. jeweils ein hochstämmiger Weißdorn gepflanzt wird.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend ihrer genetisch vorgegebenen Wuchseigenschaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

8.3 Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung

Die Flachdachflächen der Gebäude sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten, soweit sie gemäß den Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, sowie Wege-, Terrassen- und Dachterrassenflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

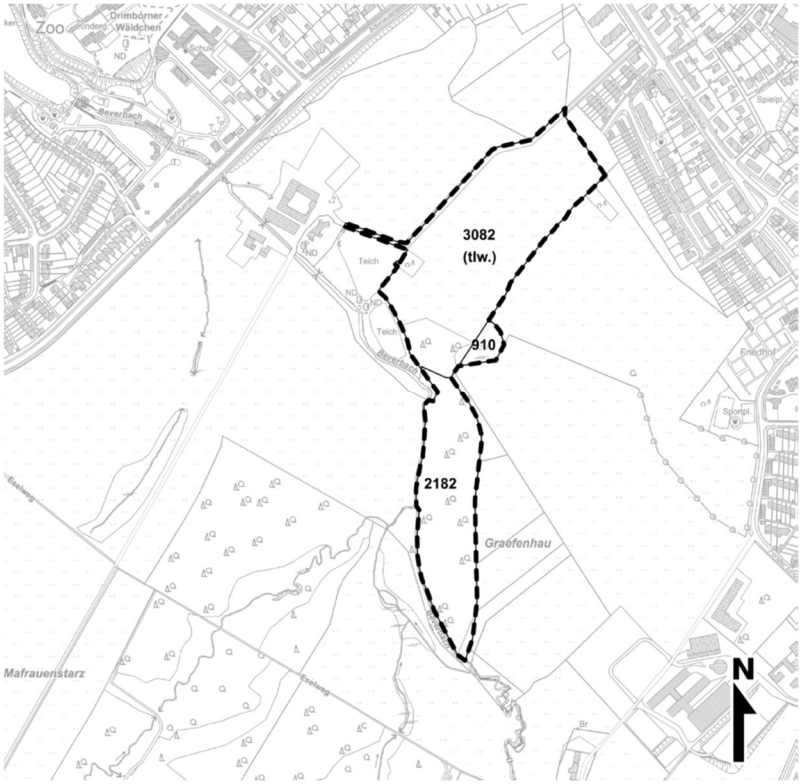
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut werden oder innerhalb von Verkehrsflächen liegen – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist durch eine naturschutzfachliche Aufwertung in Höhe von 10.094 Biotopwertpunkten auf den folgenden Flächen nachzuweisen:

- Gemarkung Forst, Flur 14, Flurstück 910
- Gemarkung Forst, Flur 14, Flurstücke 3082 (teilweise)
- Gemarkung Forst, Flur 15, Flurstück 2182

Lage der Ausgleichsflächen:



10. Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Innerhalb der mit „FD“ gekennzeichneten Baufenster sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.
Innerhalb der mit „SD“ gekennzeichneten Baufenster sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 45 Grad zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser

Innerhalb der mit „SD“ gekennzeichneten Baufenster sind Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig.

Hinweise

1. Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen können, ist unverzüglich der Fachbereich Klima und Umwelt zu benachrichtigen. Weitere in diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen bleiben vorbehalten.
Maßnahmen zum Bodenschutz sind dem zum Bebauungsplan Nr. 1012 vorgelegten Bodenschutzkonzept zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

2. Stellplatznachweis

Die Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß der aktuellen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen in Verbindung mit dem zum Bebauungsplan Nr. 1012 vorgelegten Mobilitätskonzept.

3. Entwässerung

Gemäß Baugrundgutachten Projekt: Erschließung eines Wohngebiets Grauenhofer Weg 52078 Aachen, Geotechnisches Büro Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH, Moers 20.04.2022 kann nicht von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ausgegangen werden. Von der Planung von Versickerungsanlagen zur Dachflächenentwässerung soll nach den Befunden des Gutachtens abgesehen werden. Das auf Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann daher nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden und muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
In den WA1 bis WA8 kann das auf den Dachflächen sowie auf den privaten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser den bestehenden Regenwasserkanälen in der Stettiner Straße bzw. dem Grauenhofer Weg gedrosselt zugeleitet werden. Für die Einleitungen des Niederschlagswassers in die betroffenen Fließgewässer (Beverbach, 3. Am Hitfelder Bach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Stadt Aachen als Einleiter erforderlich, die von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen erteilt werden.
Das Niederschlagswasser der als private Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen kann den bestehenden Regenwasserkanälen in der Stettiner Straße bzw. dem Grauenhofer Weg gedrosselt zugeleitet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das betroffenen Fließgewässer Haarbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Stadt Aachen als Einleiter erforderlich, die von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Aachen erteilt wird.
Das Niederschlagswasser der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Planstraße kann gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in den Grauenhofer Weg abgeleitet werden, wenn die Einzugsgebietsflächen in die Belastungskategorie I gemäß DWA A 102-2 fallen.

4. Bodendenkmäler

Auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Aachen als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90 39-0, Fax: 02425 / 90 39-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44, Tel. 0241 9577-34401) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

6. Schallschutz

Bei freier Schallausbreitung im unbebauten Zustand liegen im Plangebiet folgende maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 / 2018 vor:

7. Gerüche

An das Plangebiet grenzt im Süden ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung an.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann zu Belästigungen führen, auch wenn der Immissionsrichtwert der TA Luft unterschritten ist. (vgl. Gutachten zu den Geruchsimmissionen für das Bebauungsplangebiet „Grauenhofer Weg/ Stettiner Straße“)

8. Kampfmittel

Im Bereich der Gemarkung Forst, Flur 21, Flurstück 203 liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen vor. Konkrete Verdachte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern liegen nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Die Entscheidung über das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung kann erst nach Vorlage der Bauunterlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Im Bereich der Gemarkung Forst, Flur 21, Flurstücke 131, 133, 143, 207 und 221 liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Daher ist eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de.

9. Lichtanlagen im Außenbereich

Lichtanlagen und Lichtpunkte sind so anzubringen, dass von ihnen keine Abstrahlung in den oberen Halbraum erfolgt und die Lichtfarbe 3.000 Kelvin (K) nicht überschreitet.
Der Ausleuchtungsgrad soll gleichmäßig ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein. Eine geeignete Lichtverteilung ist bei fußläufigen Erschließungen durch direkt breitstrahlende Leuchttypen gewährleistet.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.03.2025 die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1012 – Grauenhofer Weg / Stettiner Straße - beschlossen hat.

Aachen, den 21.03.2025

gez.
Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin