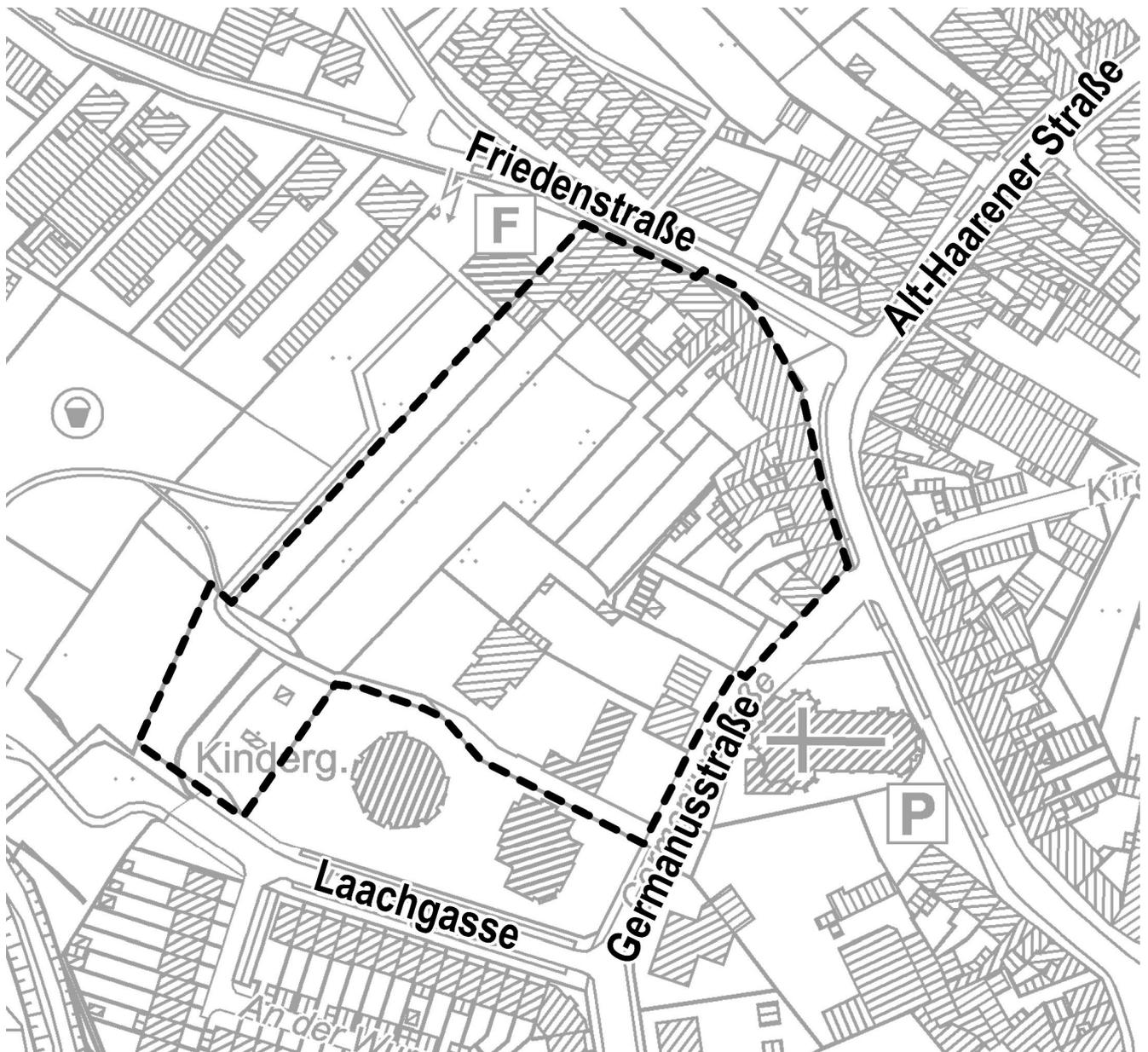


Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1009 - Haaren Ortsmitte / Stadthäuser -

für den Bereich zwischen Alt-Haarener Straße, Germanusstraße und Laachgasse
im Stadtbezirk Aachen-Haaren
zur erneuten 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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Besondere Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Fläche im WA 2 sind Bauvorhaben in offener als auch in geschlossener Bauweise zulässig.

3. Flächen für Anlagen des ruhenden Verkehrs

In der festgesetzten Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind Anlagen und Einrichtungen, die der Mobilität dienen, zulässig, wie z.B. öffentlich, gemeinschaftlich und/oder gewerblich betriebene Stellplatzanlagen (Tiefgaragen, Parkdecks, Garagen, Überdachungen und Stellplätze) für private Fahrzeuge als auch für Leihfahrzeuge (PKW, Fahrräder, Roller usw.), Elektroladestationen, PV-Anlagen zur Stromerzeugung für die Anlagen des ruhenden Verkehrs, Paketabholstationen usw.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen -a-

- ist im Falle einer Überbauung eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m nachzuweisen,
- ist ein Nutzungsrecht für einen Fuß- und Radweg in einer Breite von mindestens 3,0 m zu sichern,
- sind Zufahrten von Anliegern ausnahmsweise zulässig.

Für die mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belastete Fläche -b-

- sind keine Gründungen und massive Bodenplatten zulässig, die eine Zugänglichkeit der Leitungen verhindern,
- ist die Zugänglichkeit für den Versorgungsträger sicherzustellen und
- sind tief wurzelnde Bäume ausgeschlossen.

5. Einfriedung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen Hecken zu pflanzen. Die Hecken können mit Holzzäunen, Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn die Zäune zur privaten Seite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken aus Arten der beiliegenden Pflanzliste herzustellen, zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,2 m dauerhaft zu erhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind mindestens 8,
- innerhalb beider Flächen für Anlagen des ruhenden Verkehrs und der Verkehrsflächen mindestens 10 Bäume aus Arten der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten.

7. Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind alle Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern (0-10°) - unabhängig von ihrer Größe - mindestens zu 60% mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig. Zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung sind mind. 20 % der Dachflächen von Gebäuden

mit Flachdächern (0-10°) intensiv zu begrünen, wobei die Vegetationstragschicht im Mittel mindestens 60 cm betragen muss.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mindestens zu 60 % intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 60 cm betragen.

8. Fassadenbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Fassaden mit Ausrichtung nach Süden, Südwesten oder Südosten zu mindestens 35 % mit Kletterpflanzen aus Arten der beiliegenden Pflanzliste zu begrünen. Die Fassadenbegrünung muss folgende Qualitäten aufweisen:

- eine Pflanze je 2 m Wandlänge aus Arten der beiliegenden Pflanzliste,
- die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzstreifen von mind. 60 cm Breite anzupflanzen,
- je Pflanze ist ein durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 1 m³ vorzusehen,
- die Pflanzscheibe muss offen, luft- und wasserdurchlässig sein,
- die Pflanzen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

9. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten. Ausnahmsweise können auch andere Anlagen zur energetischen Nutzung zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eine äquivalente CO₂-Einsparung nachgewiesen wird. Eine Belegung der Solarmindestnutzfläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie eine Kombination aus beiden Anlagen ist zulässig. Eine Kombination von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen mit extensiver Dachbegrünung ist möglich (Solar-Gründach).

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Abstände zu den Dachrändern.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R_{w,ges} nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Blätter 6+7 und 8+9) für die jeweilige Fassadenseite (Tag/Nacht) zu entnehmen.

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen, die durch Beurteilungspegel >45 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind, ist zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von Fassadenlüftern oder mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Beurteilungspegel zur Nachtzeit sind den Karten unter der Anlage -Isophonenlärmkarten- (Anlage 3 für Gebäude im Bereich der Bestandsbebauung und Anlage 5 für den Bereich der Neubebauung) zu entnehmen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in den Isophonenlärnkarten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

Hinweise

1. Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan teilt sich auf in einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch BauGB im Verfahren § 13 a BauGB und einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB im Verfahren § 13 b BauGB.

- Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes mit der im Plan dargestellten Kennzeichnung **A** umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 1 mit der Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie die daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche
- Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit der im Plan dargestellten Kennzeichnung **B** umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 2 inklusive der Fläche für Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie die daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche und die öffentlichen und privaten Grünflächen.

2. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden. (kampfmittel@mail.aachen.de)

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90300, Fax: 02425/9039-199, 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.

4. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

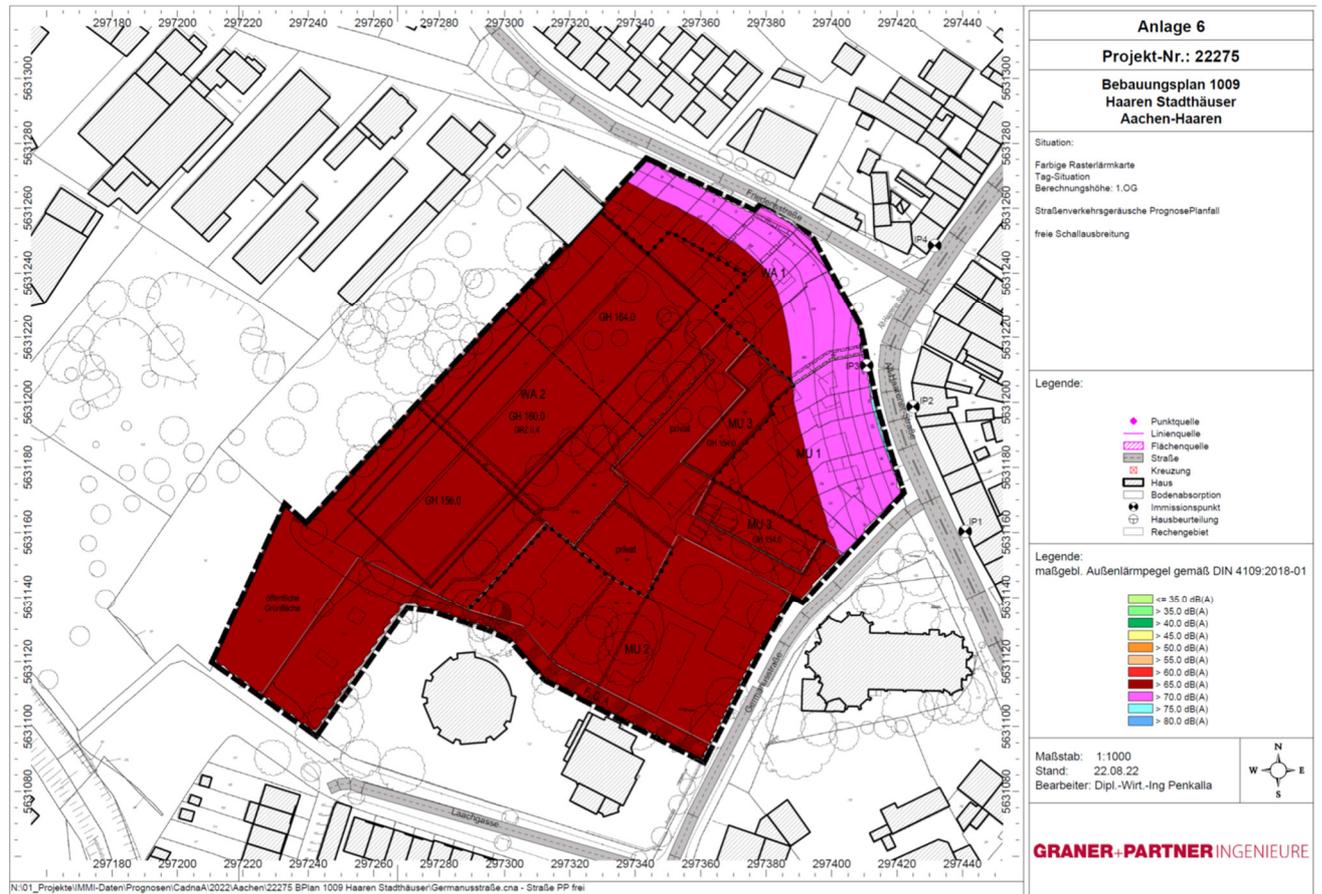
Anlage Isophonenlärnkarten

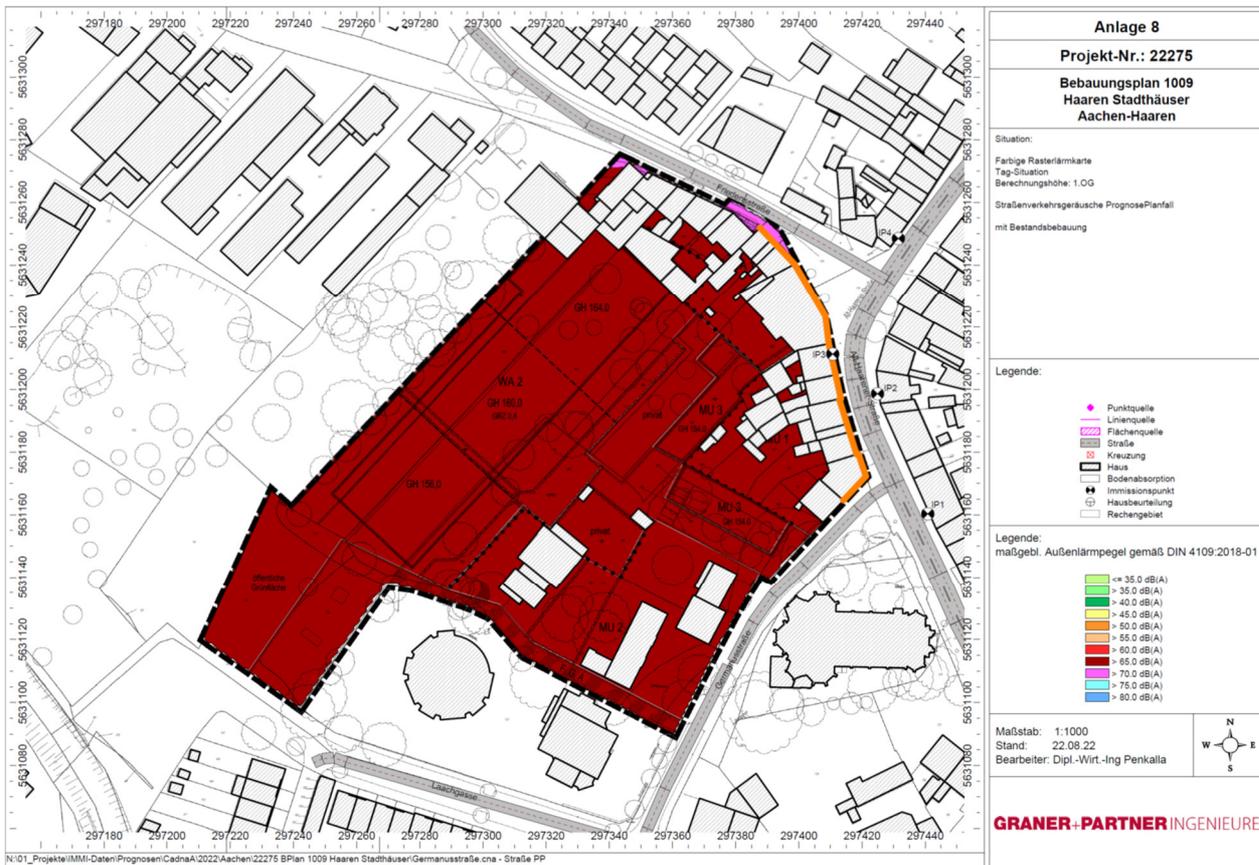
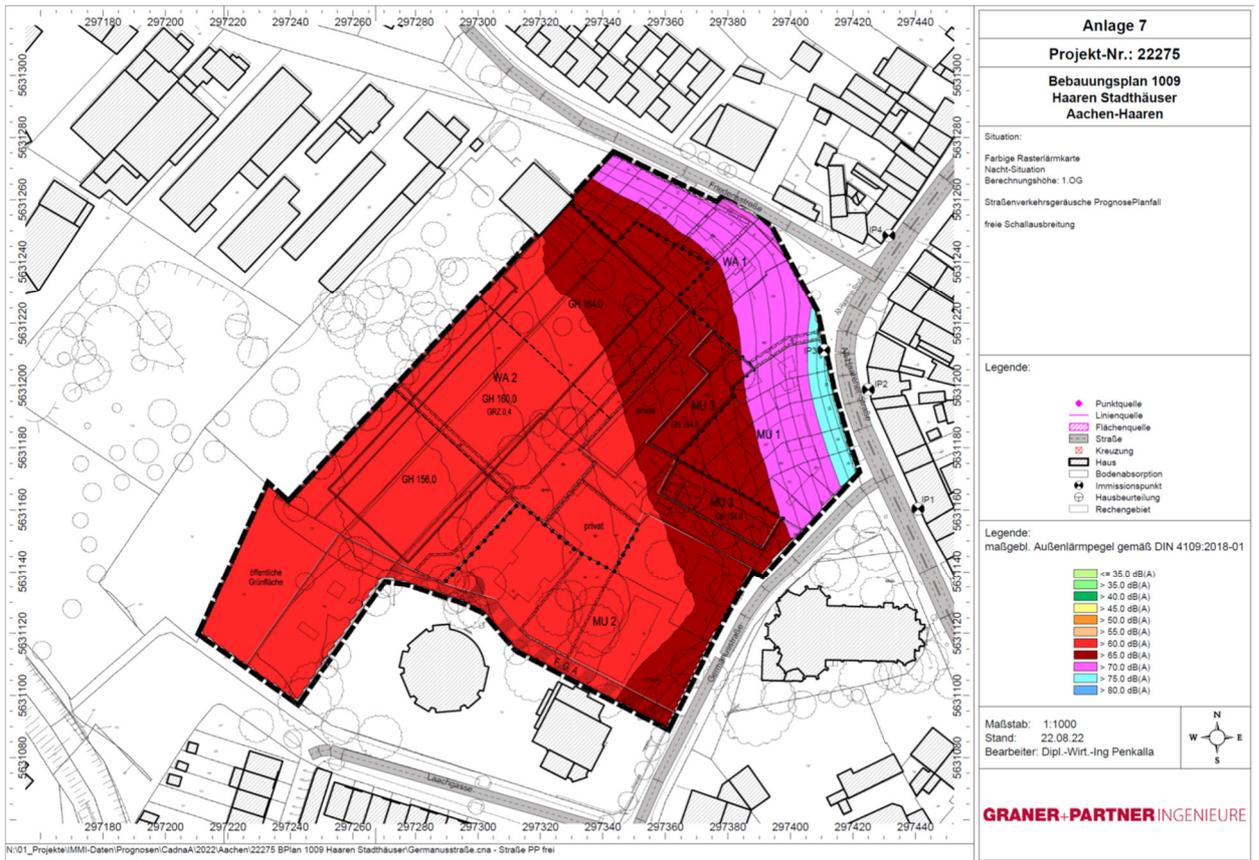
Maßgeblicher Außenlärmpegel

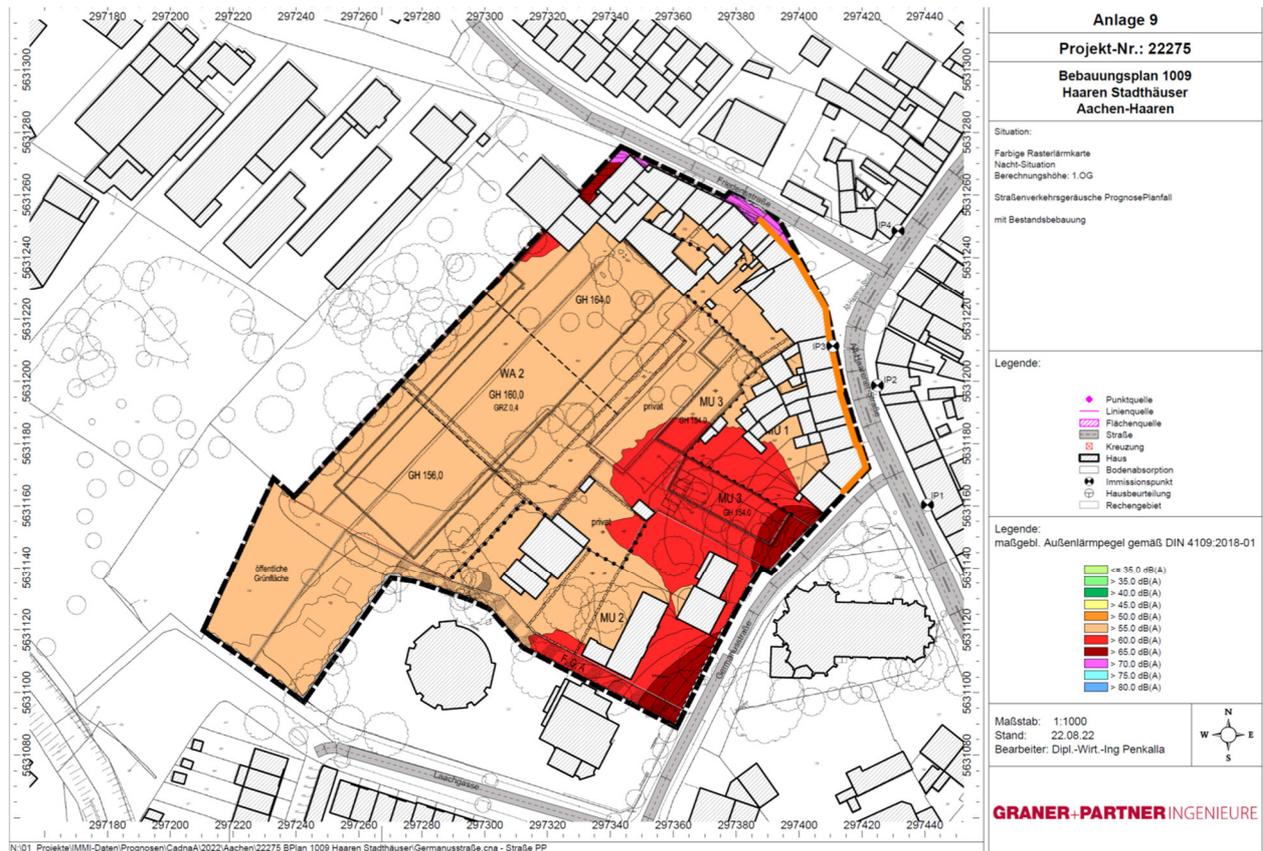
Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) für die Tag-Situation und die Nacht-Situation bei freier

Schallausbreitung (für die Bestandsbebauung, Anlage 6+7) und für die Neuplanung, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung (Bereich der neu ausgewiesenen Baufelder Anlage 8+9) ermittelt. Die Karten hierzu werden als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ der Firma Graner und Partner Ingenieure vom 17.11.2022 wie folgt dargestellt:

Hinweis: Bei den Karten wurde ein Rechtsplanentwurf hinterlegt, der eine maximale Baufläche beinhaltet, so dass bei Änderungen im Rechtsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die dargestellten Ausbreitungsberechnungen gegeben sind.

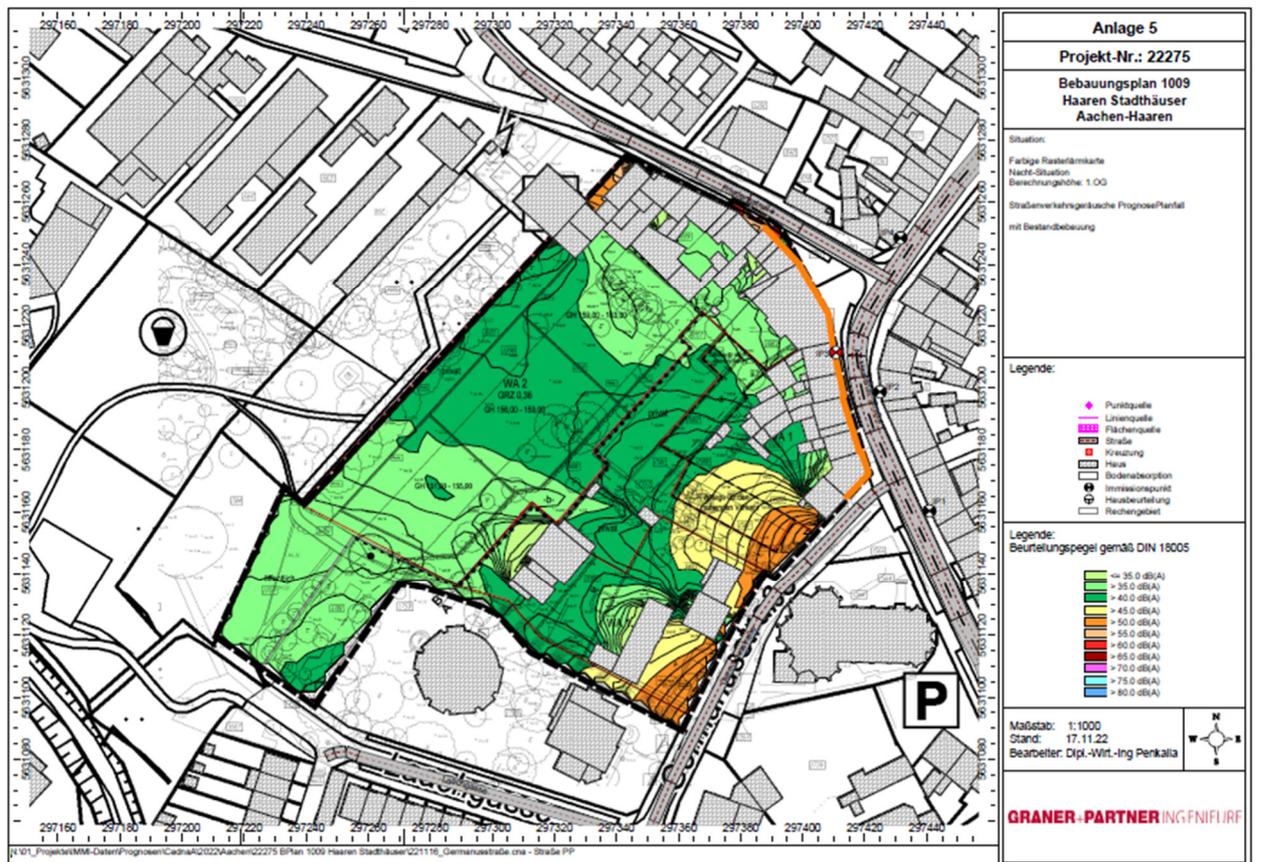






Beurteilungspegel

Die Bereiche, in denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, werden in den folgenden Karten als Auszug des „Schalltechnischen Prognosegutachtens“ der Firma Graner und Partner Ingenieure vom 17.11.2022 dargestellt. Anlage 3 zeigt hier den Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung nachts für die Bestandsbebauung, Anlage 5 den Beurteilungspegel nachts für die Neuplanung unter Berücksichtigung der Bestandbebauung (maßgebend für die Neuplanung).



Anlage Pflanzartenliste

Pflanzliste 1

Bäume: Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x v. Stammumfang 18-20

Acer campestre - Feld-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Castanea sativa - Eßkastanie
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Fagus sylv. f. purpurea - Blut-Buche	pomum Obstbaum - (verschiedene Sorten)
Quercus palustris - Spree-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche	Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus sargentii - Zierkirsche	Salix-Arten - Weiden	

Pflanzliste 2

Sträucher Heckenpflanzen: 2 x V. m.B. 100-150

Fagus sylvatica - Rotbuche	Carpinus betulus - Hainbuche	Acer campestre - Feldahorn
Ligustrum vulgare - Liguster	Crataegus monogyna - Weißdorn	

Pflanzliste 3

Rankpflanzen: Sol. im Co.150-200

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Campsis radicans - Trompetenblume
Clematis-Arten - Waldrebe	Lonicera-Arten - Geißblatt
Hedera helix - Efeu	Wisteria sinensis - Blauregen