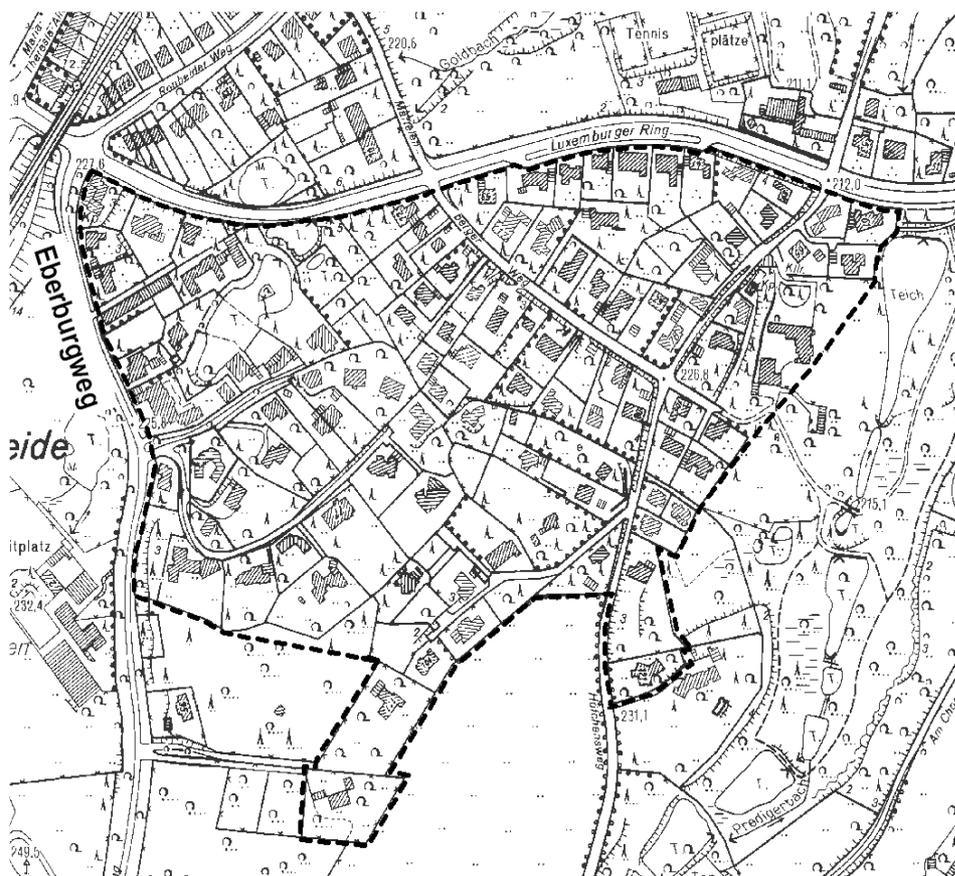


# Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 907 - Höfchensweg, Eberburgweg -

für den Bereich Luxemburger Ring, rückwärtige Grundstücksgrenzen  
der Bebauung Höfchensweg (östliche Seite), Aachener Wald, Eberburgweg  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zur zweiten erneuten Offenlage



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der veränderten Fassung vom 24.06.2004  
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Bauordnung NRW (BauONRW)  
vom 01.06.2000 jeweils in der derzeit geltenden Fassung  
wird festgesetzt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet -WA- die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2.-5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Mindestgrundstücksgröße  
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird der im Plan mit G bezeichnete Wert (500, 800, 1000, 1500) als jeweiliger Wert für die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.
3. Anzahl der Wohnungen, Festsetzung eines relativen Wertes  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist in den mit **1Wo/500** bezeichneten Bereichen in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 500 qm Grundstücksfläche zulässig.  
Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

qm	Wo
0-500	2
501-1000	2
1001-1500	3
1501-2000	4
2001-2500	5

4. Stellplätze, Garagen und Carports  
Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Vorgärten, die an die öffentlichen Verkehrsflächen Eberburgweg, Luxemburger Ring und Höfchensweg angrenzen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.  
Garagen und Carports sind in den Vorgärten, die an die öffentliche Verkehrsfläche Martelenberger Weg angrenzen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

An der südwestlichen Seite des Martelenberger Weg sind Zu- und Einfahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

## 5. Überschreitung der Baugrenzen

### 5.1 Wintergärten und Terrassenüberdachungen

Auf den Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen Eberburgweg, Luxemburger Ring, Martelenberger Weg und Höfchensweg angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Auf den Grundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 qm je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

### 5.2 Dämmmaßnahmen

Zur nachträglichen Durchführung von Dämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine auf das hierzu notwendige Maß beschränkte Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

## 6. Lärmschutz

Für die Fassaden in den mit **A A A A A** gekennzeichneten Bereichen muss das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Gebäuden (erf. Rw,res., resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109) von mind.40 dB nachgewiesen werden. Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind lärmgeschützte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die das genannte erforderliche Schalldämmmaß nicht verschlechtern.

---

## Hinweise

### 1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Im konkreten Einzelfall müssen bei Bodeneingriffen die Bauantragsunterlagen erneut bei der Bauverwaltung der Stadt Aachen vorgelegt werden.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Tel.: 0211-4759755 ) oder die Bezirksregierung Düsseldorf (Tel.: 0211-4752680) zu benachrichtigen.

### 2. Bodendenkmäler

Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich anzuzeigen. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 3. Grundwasser

Keller und Fundamente, die ins Grundwasser einbinden, müssen durch bauliche Maßnahmen (Weiße Wannen oder ähnliche Abdichtungen) vor eindringendem Wasser geschützt werden.

Gebäudeteile, die ins Grundwasser eindringen, dürfen nicht den Grundwasserstrom nachteilig beeinträchtigen. Es ist ein Unbedenklichkeitsnachweis erforderlich.

Während der Bauphase ist es verboten, Grundwasser ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde abzusenken/abzupumpen/abzuleiten.

Nach der Bauphase ist es grundsätzlich verboten, Grundwasser abzusenken/abzupumpen/ abzuleiten.

Während und nach der Bauphase darf keinerlei Verunreinigung des Grundwassers erfolgen.

### 4. Kriminalprävention

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

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.01.2011 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 907 -Höfchensweg, Eberburgweg- beschlossen hat.

In Vertretung

(Gisela Nacken)

Beigeordnete