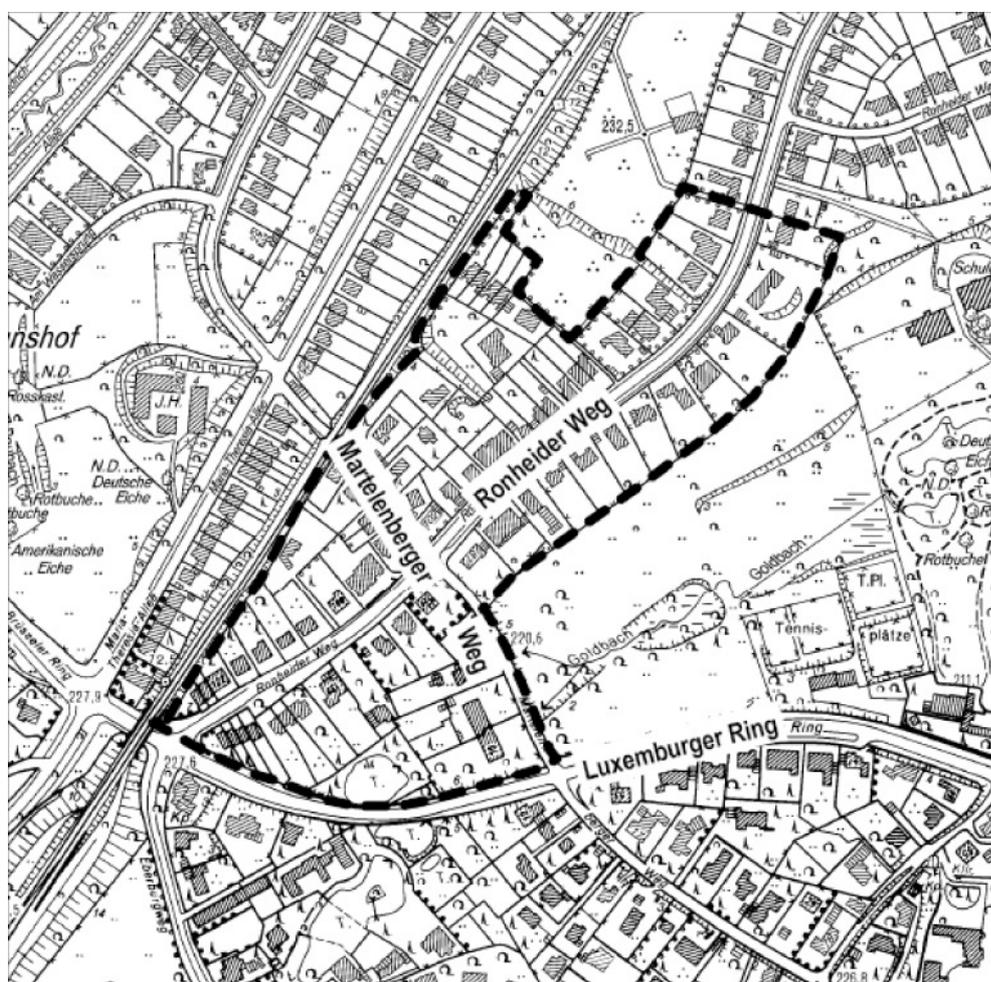


Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen dem Luxemburger Ring, der Bahnlinie Aachen-Belgien, den Dauerkleingärten
"Ronheider Weg", dem Zugang zu den Dauerkleingärten, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung
Ronheider Weg und dem Martelenberger Weg



Lage des Plangebietes

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls nicht zulässig.
- 1.2 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ebenfalls nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, bis zu einer Größe von 30m² je Grundstück ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Ausnahmsweise ist zur nachträglichen Durchführung von Dämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden eine auf das hierfür notwendige Maß beschränkte Überschreitung der Baugrenze zulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Der im Plan mit "G" bezeichnete Wert (500 und 1000) wird als jeweiliger Wert für die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücksteile werden hierbei nicht berücksichtigt.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Festsetzung eines relativen Wertes
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich in den mit relativen Werten bezeichneten Bereichen auf die angefangene Grundstücksfläche in qm.

1 Wo Pro Wohngebäude ist maximal **1 Wohnung** je angefangene **550 m²** Grundstücksfläche zulässig.
550

1Wo Pro Wohngebäude ist maximal **1 Wohnung** je angefangene **350 m²** Grundstücksfläche zulässig.
350

1 Wo Pro Wohngebäude ist maximal **1 Wohnung** je angefangene **180 m²** Grundstücksfläche zulässig.
180

1 Wo Pro Wohngebäude ist maximal **1 Wohnung** je angefangene **130 m²** Grundstücksfläche zulässig.
130

Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

5. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Auf den Grundstücken, deren Vorgärten direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze, Garagen und Carports, die zwischen der gedachten Verlängerung der hinteren und vorderen Baugrenzen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ausnahmsweise können die notwendigen Stellplätze auch in den Vorgärten angesiedelt werden, wenn die Breite dieser Anlagen maximal 50% der Grundstücksbreite ausmacht. Die Breite von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports an anderen Stellen auf dem Grundstück ist dabei anzurechnen.
- 5.2 Auf den Grundstücken, deren Vorgarten direkt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt, ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,5 Meter zulässig, über die sämtliche Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Carports auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind. Für Baugrundstücke, auf denen eine Bebauung mit beidseitigem Grenzabstand errichtet wird / wurde, können zwei Zufahrten zugelassen werden. Die addierte Breite der beiden Zufahrten darf maximal 7,0 Meter betragen.
- 5.3 Entlang des Martelenberger Weges im Bereich zwischen der Bahnlinie Aachen-Belgien und dem Ronheider Weg kann außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen eine Garage für notwendige Stellplätze ausnahmsweise ohne Zufahrt direkt an der Straße errichtet werden.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Im Bereich der mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche sind keine Gründungen und massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.
- 6.2 Im Bereich der mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche sind Nebenanlagen unzulässig.

7. Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Entlang der im Bebauungsplan mit A A A gekennzeichneten Linie, ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. Rw,res. nach DIN 4109) von mindestens 40 dB für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit der Planungsausschuss am 30.09.2010 die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 925 -Martelenberger Weg / Ronheider Weg- beschlossen hat.

Aachen, den 04.10.2010

gez. Gisela Nacken

Hinweise

1. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden. Der o.g. Bereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo - Do: 7:00 h - 15:00 h, Fr: 7:00 h - 14:00 h) und außerhalb der Rahmendienstezeit der Meldekopf der Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211 / 475 2680 zu benachrichtigen. Kontakt: Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Aussenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen, Tel.: 0211 - 475 9755, Fax.: 0211 - 475 9075

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

Bauteile, die ins Grundwasser oder ins Schichtenwasser (hydrostatisch drückendes Porenwasser) einschneiden, sind druckwasserdicht laut DIN 18195-6 auszubilden.

Es dürfen keine über die Bauphase hinaus dauernden Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen vorgenommen werden.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen während der Bauphase müssen vorher bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

4. Entwässerung

Die Entwässerungsfähigkeit der Grundstücke für eine geplante Bebauung muss im einzelnen nachgewiesen werden.

5. 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.