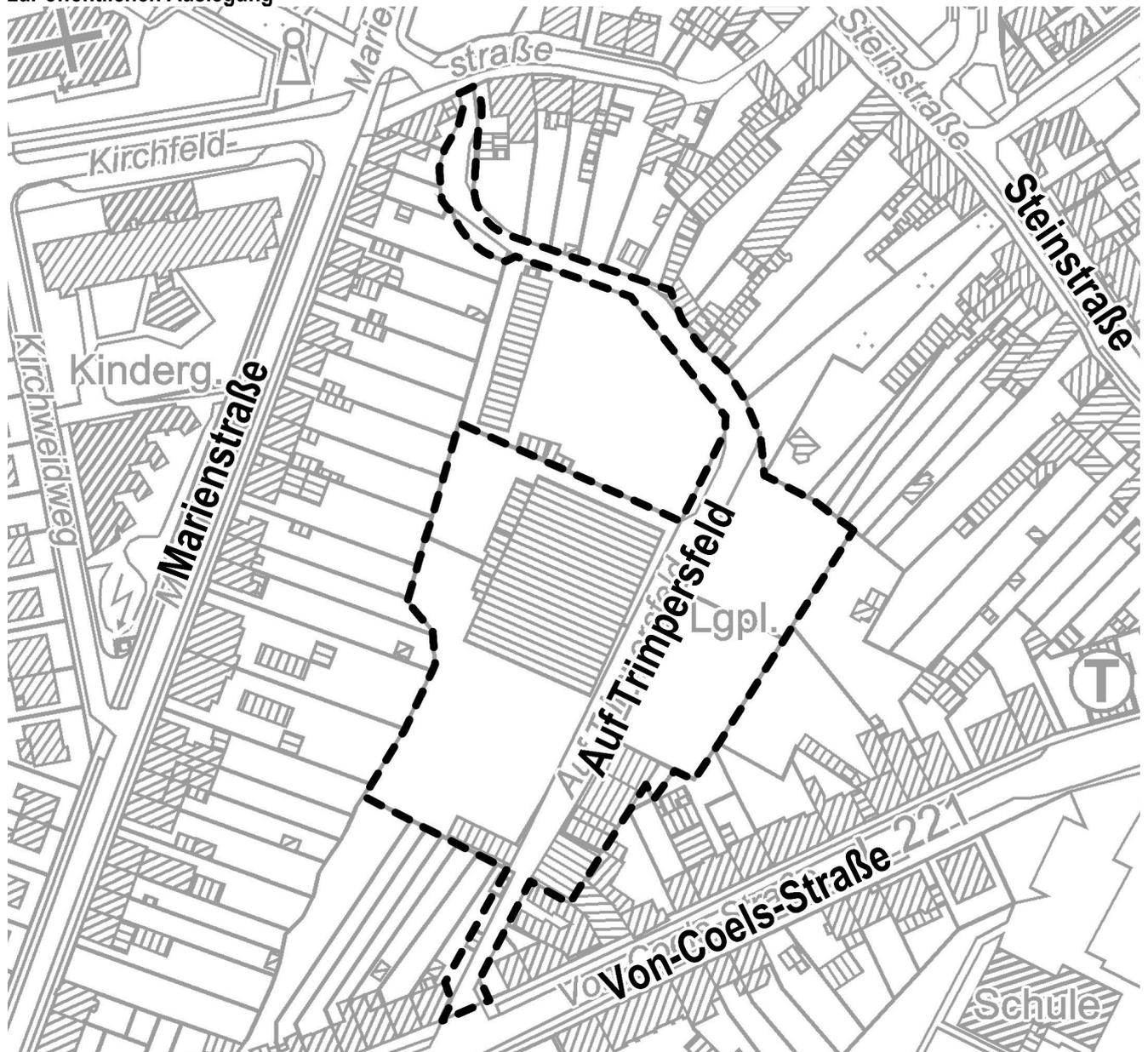


Entwurf der schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1002 - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Für den Bereich zwischen Von-Coels-Straße, Marienstraße, Kirchfeldstraße und Steinstraße
im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

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

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA₂ und WA₃ die gemäß § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Firsthöhen (FH) bestimmt.
- 2.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhenull (NHN).
- 2.3 Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden: Anlagen zur solaren Wärme- und Energiegewinnung, Lüftungs- und Klimaanlage, Auslassöffnungen und Empfangsanlagen.
- 2.4 Innerhalb des WA₂ darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.
- 2.5 Die östlich und westlich der Verkehrsfläche ‚Auf Trimpersfeld‘ festgesetzten WA₁-Gebiete sind in der Addition maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO.
- 2.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen für Terrassen bis jeweils 12 m² je Wohneinheit überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

- 3.1 Die überbaubaren Flächen dürfen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m² je Wohneinheit überschritten werden.
- 3.2 Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Vordachelemente mit integrierten Vorgartenschränken dürfen innerhalb des WA₁ sowohl untereinander als auch zu den geplanten Reihenhäusern unterschritten werden.
- 3.3 Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Terrassenschränken dürfen innerhalb des WA₁ sowohl untereinander als auch zu den geplanten Reihenhäusern unterschritten werden.

4. Nebenanlagen / bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Hiervon sind ausgenommen:
 - Stützmauern
 - Einfriedungen

- Vordächer
 - Abstellräume in einer Größe von maximal 6 m² Grundfläche je Wohneinheit sowie in einer Höhe von maximal 2,70 m
 - die unter 5. genannten Anlagen.
- 4.1.2 Im WA₁ je Wohneinheit ein max. 6 m³ großer und max. 2,30 m hoher Abstellschrank im Bereich der südlich gelegenen Terrassen.
- 4.1.3 Innerhalb der mit A markierten Fläche ein Abfallsammelplatz bis zu einer Fläche von 40 m².
- 4.1.4 Innerhalb der mit Tz markierten Fläche eine Technikzentrale zur Versorgung des Plangebietes bis zu einer Fläche von 60 m².
- 4.2 Außerdem ist je überbaubarer Fläche im WA₂ eine bis zu 30 m² große bauliche Anlage ohne Aufenthaltsräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m zulässig.
- 4.3 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässig.
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 5.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Fahrradabstellplätze bleiben hiervon ausgenommen.
- 5.2 Innerhalb der mit GSt markierten Fläche sind nur Stellplätze und überdachte sowie nicht überdachte Fahrradabstellplätze zulässig.
- 5.3 Innerhalb der mit FSt markierten Fläche sind überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze zulässig.
- 5.4 Innerhalb der mit Cp markierten Fläche sind überdachte Stellplätze in Form von Carports zulässig. Die Carports sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu überdecken. Die Anlagen müssen parallel zu der Überdachung angeordnet werden und dürfen die Höhe der Überdachung um maximal 0,50 m überschreiten.
- Abweichend von § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW darf in der mit Cp markierten Fläche die Gesamtlänge von Carports je Nachbargrenze maximal 16,00 m betragen.
- 5.5 Innerhalb der mit Parkpalette markierten Fläche ist eine Parkpalette mit einer maximalen Gesamthöhe von 195,5 m ü. NHN zulässig. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Umwehrung der obersten Parkebene maßgeblich.
- Die Parkpalette ist derart auszuführen, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Lichtimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entstehen. Die Brüstungen der oberen Parkebene sind umlaufend bis zu einer Höhe von mindestens 1,20 m in blendfreier Weise auszuführen.
- 5.6 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen und den Grenzen des Geltungsbereiches grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Innerhalb der mit GSt und Cp markierten Flächen verringert sich der Mindestabstand zu den Grenzen der Verkehrsflächen und des Geltungsbereiches auf 0,40 m. Die Abstandsfläche ist mit Hecken und Sträuchern oder Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche wird zugunsten folgender Nutzer festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der östlich angrenzenden Grundstücke
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

7. Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind drei Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Innerhalb der Verkehrsfläche sind entsprechend den im Rechtsplan festgesetzten Standorten sieben Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um max. 1,00 m von den festgesetzten Standorten abweichen.

8.2 Innerhalb des Gemeinschaftsstellplatzes GS_t sind drei Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Innerhalb des WA₁ sind im Bereich zwischen der Bebauung und der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vier Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Die Fassade der unter 5.5 festgesetzten Parkpalette ist mit 3 Kletterpflanzen je laufendem Meter gemäß der Pflanzliste zu begrünen. Die in der Pflanzliste aufgeführten Kletterpflanzen sind jeweils im Verhältnis 1/3 zu verwenden.

9. Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen generell ausgeschlossen. Eventuelle Wege sind mit einer Mulchdecke ohne Tragschicht auszuführen.

9.2 Der Baumbestand ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Maßnahmen zum Klimaschutz

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ 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.

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 Ausschussverfahren 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

11. Zulässigkeit von Vorhaben

Es sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

12. Örtliche Bauvorschriften

- 12.1 Der an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegene Weg zwischen den im Rechtsplan gekennzeichneten Punkten A und B darf maximal 1,40 m über der heutigen Geländeoberfläche liegen. Der Weg löst mit dieser Höhe in Anwendung des § 9 (1) Nr. 2a BauGB keine bauordnungsrechtliche Abstandsfläche gem. § 6 (1) Nr. 2 BauO NRW 2018 aus.
- 12.2 Für die Hauptbaukörper innerhalb der WA₁ und WA₂ sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.
- 12.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ ist eine Einfriedung der Grundstücke mit einer Schnitthecke gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Die Schnitthecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei aneinandergrenzenden Gartenflächen kann für den gemeinsamen Grenzbereich auf eine derartige Einfriedung mit einer Schnitthecke verzichtet werden. Darüber hinaus kann die Hecke auf der Länge der gem. 4.1.1 zulässigen Abstellräume unterbrochen werden, sofern diese auf der Grundstücksgrenze stehen.

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1002 wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Hinweise, 4. Altlasten).

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039- 0, Fax: 0 2425/ 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. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

2. Kampfmittelbeseitigung

Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampf- und Bodenkampfhandlungen vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Überprüfung im nördlichen Verbindungsweg. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall wird auf das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" verwiesen.

3. Kriminalprävention

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

4. Altlasten

Auf dem gesamten Plangebiet befinden sich anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,5 m und 5,0 m, die sich überwiegend aus umgelagerten gemischtkörnigen Böden mit wechselnden Fremdbestandteilen sehr heterogen zusammensetzen. Im Rahmen einer Untersuchung konnte eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch lassen die Bodenanalysen erkennen, dass z.T. Belastungen vorliegen, die einer Verwendung der Böden als Oberboden in einem Vorgarten entgegenstehen. Daher ist auf allen offenen Bodenflächen nach Realisierung des Hochbaus eine Abdeckung mit mindestens 60 cm unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von unbelasteten Bodenmaterialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten d.h. die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV sind hierbei einzuhalten.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1002 – Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld – beschlossen hat.

Aachen, den

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Anlage

Zu den schriftlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Von-Coels-Straße / Auf Trimpersfeld -

Pflanzliste Einzelbäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn Olmsted	<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'
Feldahorn Elsrijk	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Stadtlinde Rancho	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

Pflanzliste Hecken und Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kriechmispel	<i>Cotoneaster dammeri</i> 'Coral Beauty'
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brautspiere	<i>Spiraea arguta</i>
Frühlingsspiere	<i>Spiraea thunbergii</i>
Saalweide	<i>Salix caprea</i>

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-mal verpflanzt, Höhe 125 cm bis 175 cm

Pflanzliste Kletterpflanzen

Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Feuer-Geißblatt	Lonicera heckrottii
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzqualität: mit Topfballen oder Container, Höhe 60 cm bis 100 cm