

100

Bebauungsplan Nr. 678 - Brander Feld, Teil 2, IV. Änderung -

Schriftliche Festsetzungen

(Neufassung 1989 für den Gesamtplanbereich)

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 vom 08.12.1986 sowie der Baunutzungsverordnung des Landes NW (BauNVO) vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986 und § 81 (4) der Bauordnung NW (BauONW) vom 26.06.1984 und der Abstandsliste 1982 des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NW vom 09.07.1982.

Diese Abstandsliste ist Bestandteil dieser Schriftlichen Festsetzungen.

1. Gliederung des Gewerbegebietes:

Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO nach § 8 BauNVO gegliedert. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet, folgende, in den beigegeführten Abstandslisten zum Abstands-erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NW vom 09.07.1982 (MBLNW 1982 s. 1376) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

1.1 Alle Betriebsarten der Abstandsklassen 1 - VII sind nicht zulässig.

Folgend aufgeführte Betriebsarten der Abstandsklasse VIII sind nicht zulässig:

- 158 Anlagen zum Bootsbau, soweit Kunststoffe verwendet werden
- 161 Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
- 166 Anlagen der Farbwarenindustrie, soweit Farben unter Erwärmen und/oder Einsatz von Lösemitteln hergestellt bzw. gemischt werden.
- 167 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen

- 111 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
- 178 Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
- 180 Autolackierereien
- 181 Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen.

Gemäß § 31 BauGB sind die vorgenannten aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse VIII ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen geschlossene und/oder schalldämmende Bauweisen und/oder Betriebseinschränkungen, wie Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren im benachbarten schutzwürdigen Gebiet vermieden werden.

1.2 Beschränkung für Einzelhandelsbetriebe:

Im Gewerbegebiet sind Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, jeglicher Größenordnung unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, zulässig, wenn es sich hierbei um untergeordnete Betriebsteile eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt und dieser Betriebsteil max. 20 % der Betriebsräume nicht überschreitet.

1.3 Ausschluß von Spielhallen:

Gewerbebetriebe gem. § 8 (2) BauNVO sind unzulässig, soweit es sich um Spielhallen handelt.

2. Ausnahmeregelungen nach § 1 (6) 1 BauNVO:

- 2.1 Es wird festgesetzt, daß die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) Ziff. 1. - 6. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht zulässig sind.

2.2 Es wird festgesetzt, daß gemäß § 4 (4) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) Wohngebäude max. 2 Wohnungen haben dürfen. Ausgenommen bleibt das allgemeine Wohngebiet, das mit WA 1 bezeichnet ist. Doppelhaushälften dürfen max. 8 m Hausbreite erreichen.

3. Garagen und Stellplätze:

3.1 Garagen und Stellplätze sind außer in überbaubaren bzw. in besonders dafür ausgewiesenen Flächen nur im seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrenzen und den seitlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Flächen zulässig. Zu den seitlichen öffentlichen Flächen ist ein Abstand von im Mittel 1,0 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist mit Sträuchern und Rankgewächsen zu begrünen.

3.2 Darüberhinaus kann auf einem Baugrundstück im WA-Bereich mit mehr als 7,0 m Grundstücksbreite ein Stellplatz im Vorgarten zugelassen werden.

3.3 Entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist ausnahmsweise ein offener oder überdachter Stellplatz zulässig, wenn das Grundstück mindestens 5,5 m breit, mindestens 30 m tief und an der hinteren Grundstücksgrenze von einer mindestens 5,5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen wird.

4. Baugestaltung und Bauweise:

4.1 Mit "D" gekennzeichnete Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz.

4.2 Für Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) werden Satteldächer vorgeschrieben. Die Drempeelhöhe darf 50 cm, gemessen zwischen Oberkante Fußboden der letzten Geschoßdecke und dem Schnittpunkt Außenfläche Fassade und Oberkante Sparren nicht überschreiten.

4.3 Dachgauben sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise bei ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern zugelassen werden,

wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Dachneigung muß mindestens 35 Grad Neigung haben.
- b) Die Gauben müssen mindestens 60 cm hinter die Gebäudeflucht zurücktreten.
- c) Die Summe der Ansichtsbreiten der Dachgauben darf 2/5 der Baukörperlänge, gemessen in Traufhöhe nicht übersteigen, wobei die Gauben im einzelnen eine Ansichtsbreite von 3.0 m nicht überschreiten dürfen.

4.4 Höhenfestsetzungen:

Steigt das zu bebauende Gelände von der anliegenden Straße aus gesehen an, darf die Oberkante Kellerdecke bis zu 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Rückfront des geplanten Gebäudes.

Fällt das zu bebauende Gelände von der anliegenden Straße aus gesehen, darf die Oberkante Kellerdecke bis zu 0,50 m über der festgesetzten Höhe der anliegenden Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der Straßenfront des geplanten Gebäudes. Die Höhe der anliegenden Straßenkrone ist im Längsprofilplan **festgesetzt**. Die Höhenlage für die Bebauung auf Eckgrundstücken kann sich sowohl nach der einen wie nach der anderen anliegenden Straße richten, d. h., die Höhenlage eines Gebäudes auf einem Eckgrundstück darf auf die Höhenlage der höher gelegenen anliegenden Straße bezogen werden. Die Sockelhöhe - gemessen zwischen Oberkante Kellerdecke und Oberkante Gelände an den Außenflächen der Umfassungswände -, darf ein **Maß** von 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Ausnahmen davon können zugelassen werden für notwendigen Kellergaragen und wenn die Anpassung an das natürliche Gelände dies erfordert.

4.5 Für die Bereiche des mit WA 1 bezeichneten Wohngebietes, in denen eine Höchstgrenze und eine Mindestgrenze für die Geschößzahl festgesetzt ist, kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der Mindestgrenze um ein Geschöß zugelassen werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß § 23 (2) Satz 3 und (3) BauNVO kann eine unwesentliche

Überschreitung der Baugrenzen für Erker, Vorsprünge und andere Gebäudeteile mit einer max. Breite von 3.0 m und einer max. Tiefe von 1,20 zugelassen werden. Von den im Plan eingetragenen Versätzen in den Baugrenzen kann bei einer Grundstücksteilung in Anpassung an Grenzen noch zu bildender Baugrundstücke bis 3 m abgewichen werden.

6. Sonstige Festsetzungen:

Gemäß § 9 (1) Ziff. 26 BBauG wird festgesetzt, daß für die Dauer der Herstellung des Straßenbaukörpers als Arbeitsraum und zum Höhenausgleich neben den Verkehrsflächen ein bis zu 3 m breiter Geländestreifen in Anspruch genommen werden kann.

7. Verkehrsflächen:

Gemäß § 9 (1) Ziff. 11 BBauG werden alle Verkehrsflächen mit einer Breite = 3,0 m als Fußwege festgesetzt.

8. Ausschluß von Spielhallen im Mischgebiet:

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete wird festgesetzt, daß sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO unzulässig sind, soweit es sich um Spielhallen handelt.

zu dieser Schriftlichen Festsetzung gehört als Anlage die Abstandsliste 1982 aus dem RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 678 - Brander Feld, Teil 2 am 03.07.1991 als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 04.07.1991



(Dr. -Ing. Niehüsener)