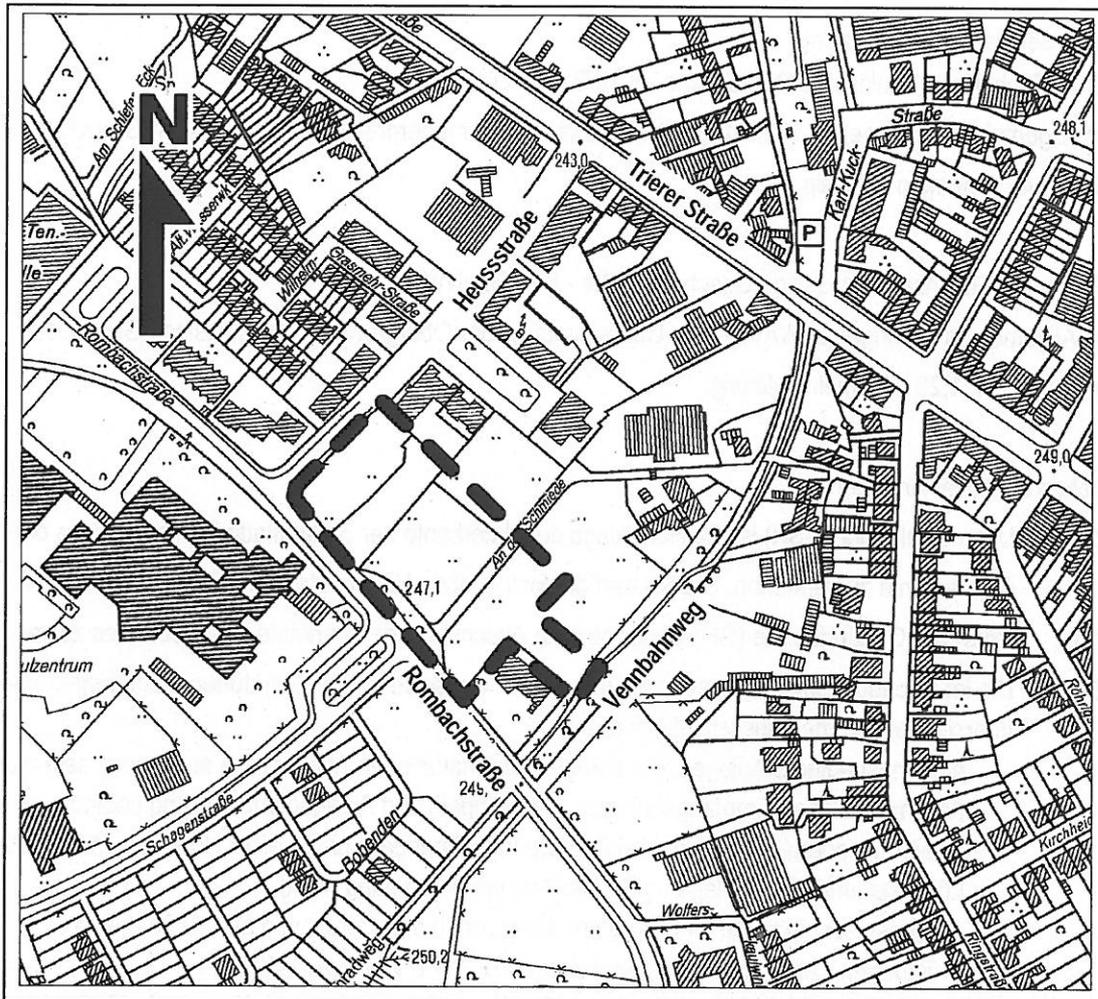


# Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan -Rombachstraße/Vennbahnweg-

im Stadtbezirk Aachen-Brand

für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahnweg



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

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> ist eine Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen Grundflächenzahl auf GRZ 0,45 allgemein zulässig.

##### 2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche - § 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> ist eine Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl auf eine GFZ 1,25 allgemein zulässig.

##### 2.3 Höhen baulicher Anlagen

2.3.1 Unter Sohlenhöhe (SH) ist die Höhenlage der Unterkante der Bodenplatte Kellergeschoss oder Fundamente zu verstehen. Die SH darf die festgesetzte Höhenkote NHN nicht unterschreiten.

2.3.2 Unter der Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes zu verstehen.

2.3.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (für Lüftungs- und Klimaanlage gilt diese Ausnahmeregelung nicht),
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m und
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m .

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1 Überbaubare Flächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub> u. <sub>3</sub> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

### **4. Flächen für den ruhenden Verkehr**

#### **4.1 Stellplätze und Garagen, Ausschluss und Begrenzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> u. <sub>3</sub> sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub> sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen (GSt/GGa) zulässig.

#### **4.2 Regelung von Stellplatzzufahrten/Tiefgaragenzufahrten**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> u. <sub>3</sub> ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3.00 m zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> ist pro Gemeinschaftsanlage (GSt/GGa) nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3.00 m zulässig. Sonstige Zufahrten zu Baugrundstücken sind unzulässig.

### **5. Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen**

#### **5.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Anrechnung von Flächenanteilen an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen auf die für die Berechnung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO. Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

### **6. Öffentliche u. private Grünflächen / Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

#### **6.1 Regelungen zu Einzelpflanzen, Bindung und Erhaltung**

Im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume ist eine Versiegelung des Bodens unzulässig. Bei Ausfall der Pflanze ist ein entsprechender bodenständiger Ersatz zu pflanzen.

### **7. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen**

#### **7.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 \* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'<sub>w</sub>,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res.}$  von mind. 35 dB
  - innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res.}$  von mind. 40 dB

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res.}$  von mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res.}$  von mind. 35 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

*\*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989.*

### Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauNVO

##### 1.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> u. WA<sub>3</sub>) sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 – 25° in Form eines Flach- oder Pultdaches zulässig,

- für Wohngebäude
- für Garagen und Carports

##### 1.2 Ausnahmsweise ist zur Installation von Solaranlagen (Fotovoltaik oder Solarkollektoren) ein Satteldach zulässig. Hierbei darf die Länge des Ortgangs 2.00 m nicht überschreiten. Der Dachneigungswinkel für den kurzen Dachschenkel ist frei wählbar.

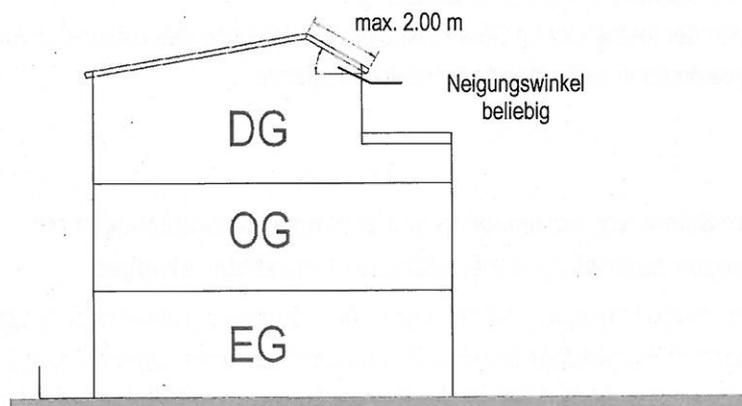


Abb.: Systemschnitt optionale Anordnung von Solaranlagen gem. Ziffer 1.2

## Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

- 1.1 Selbstständig festgesetzte örtliche Bauvorschriften/Satzungen  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung – Rombacher Straße/Vennbahnweg, festgesetzt durch Beschluss vom 11.05.2016 .

## Hinweise

### 1. Hinweise und sachdienliche Informationen für Architekten und Bauherren

#### 1.1 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 Rahmendienstezeiten 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 zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

#### 1.2 Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: +49 228 98340, Fax: +49 228 9834119, e-post: [bodendenkmalpflege@lvr.de](mailto:bodendenkmalpflege@lvr.de), unverzüglich zu informieren.

#### 1.3 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.

Diese Schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 11.05.2016 den Bebauungsplan Nr. 943 –Rombachstraße/Vennbahnweg- als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten Schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 12.05.2016

  
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister



