

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 ff. BauNVO)

#### Zulässige Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe für WA 1.1, 1.2 und 1.3: Die Höhe der Traufe wird für die als WA 1.1, 1.2 und 1.3 festgesetzten Gebiete verbindlich auf 7,0 m festgesetzt.

#### Firsthöhe für WA 1.1, 1.2 und 1.3

Die Firsthöhe der als WA 1.1, 1.2 und 1.3 festgesetzten Gebiete wird auf max. 12,0 m begrenzt.

Traufhöhe für WA 2.1, 2.2 und 2.3: Die Höhe der Traufe wird für die als WA 2.1, 2.2 und 2.3 festgesetzten Gebiete auf max. 7,0 m begrenzt.

#### Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe für WA 2.1, 2.2, 2.3

Die Firsthöhe der als WA 2.1, 2.2 und 2.3 festgesetzten Gebiete wird für Gebäude mit geneigtem Dach auf max. 12,0 m begrenzt. Die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach darf 7,0 m nicht überschreiten.

#### Gebäudehöhe für WA 2.4 und MI

Die Gebäudehöhe für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.4 und das Mischgebiet MI, wird auf max. 10,0 m begrenzt.

#### *Definitionen:*

Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (innen) und der Oberkante der Dachhaut.

Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnliche Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

### I.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Außerhalb dieser Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

### I.3 Lärmschutz

#### *Aktiver Schallschutz*

Die Lärmschutzwälle, die Wall-/Wandkombinationen sowie die Lärmschutzwände sind mit der im schalltechnischen Gutachten des I.F.S., Neuss vom 25.09.2003 angegebenen Höhe aufzuschütten bzw. zu errichten. Die dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen berücksichtigen den Mindestflächenbedarf.

Im Rahmen des Projektes Neubau EÜ Burgstraße wird der Lärmschutzwall geöffnet. Als Ausgleich entstehen 4,0 m hohe Lärmschutzwände auf dem Ersatzbauwerk.

### Passiver Schallschutz

Es werden für die schützenswerten Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der Gebäudeaußenfassaden sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen mit „möglicher Sichtverbindung“ zur Schienenstrecke festgesetzt. Für Räume mit mindestens einem Fenster auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann wegen der geringeren Immissionsbelastung auf diese Maßnahme verzichtet werden. Dies gilt wegen der eingeschränkten Eigenabschirmung nicht für die Dachgeschosse. („mögliche Sichtverbindung“ = Hierbei ist nur die Eigenabschirmung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abschirmung fremder Gebäude ist zu vernachlässigen.)

### Lärmpegelbereich III

Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III (DIN 4109 Fassung 2018) festgesetzt.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

## **I.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer **Lärmschutzanlage an der Bahntrasse** mit Schutzbepflanzungen ist Folgendes festgesetzt:

Anzupflanzen sind in Gruppen:

Sträucher (Hasel, Holunder, Schlehe, Hainbuche, Vogelbeere, Wildrose, Schneeball), Pflanzabstand 1,5 m versetzt, Sträucher 2 x verpflanzt o.B., 100- 125 cm Höhe.

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des WA 1.1 und WA 2.1 sind insgesamt 11 standortgerechte hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

Mindestqualität Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 18 – 20 cm

Carpinus Betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken mit Gehölzen der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils fünf Pflanzen je lfdm. zweireihig versetzt zu pflanzen. Die Schnitthecke ist auf eine Endhöhe von 1,20 m zu entwickeln und zu erhalten.

Des Weiteren sind entlang der Winkelstützmauer Kletter- und Schlingpflanzen der Artenliste 2 anzupflanzen. Hierbei sind mind. fünf Pflanzen je qm zu pflanzen.

### **Artenliste 1:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus mongyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

**Artenliste 2:**

Waldrebe	Clematis vitalba
Kriechspindel	Euonymus fortunei
Efeu	Hedera helix
Schlingkröterich	Polygonum aubertii
Immergrün	Vinca minor

Pflanzqualität: Pflanze mit Topfballen, 3-5 Triebe bzw. 30-60 cm hoch

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW)

**II.1 Dachform**

In den Bereichen des WA 2.4 sowie des MI, in dem eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt ist, sind nur Flachdächer zulässig.

**III. KENNZEICHNUNGEN**

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen. Die Kennzeichnung erfolgt:

1. aufgrund des zum Teil aufgeschütteten Bodens.

Wesentliche Teile des Ringofengeländes liegen im Bereich der bis in große Tiefen ausgelehmten Ziegelei-gruben. Die hier vorzufindenden locker bis mitteldicht gelagerten Auffüllungen bieten ungünstige Baugrund-verhältnisse. Langanhaltende Setzungen unter dem Eigengewicht der Bauwerke sind deshalb nicht auszu-schließen. Baugrundverbessernde Gründungsmaßnahmen wie Kiespolster und Gründungsplatten sind des-halb vorzusehen. Für setzungsempfindliche Bauwerke können ggf. Sondergründungsmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist im Bereich der ehemaligen Ziegelei bzw. des Sägewerkes mit groben Fundament- und Bauschuttresten im Untergrund zu rechnen.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen somit besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungs-bereich, getroffen werden. u.a. sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestim-mungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.

2. zur Unterbindung einer oralen Schadstoffaufnahme durch Menschen bzw. zur Minimierung des Schad-stoffübergangs in Pflanzen. Als Sicherungsmaßnahme ist der teilweise belastete Boden mit unbelastetem Bo-den zu überdecken:

- Im Bereich von Haus-/Kleingärten ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in An-lehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
- Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen.
- Bei Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen (z.B. Rasenflächen) ist eine Überdeckungsmäch-tigkeit von 10 cm ausreichend. Hier ist beim Ausheben tieferer Pflanzgruben (z.B. bei Baum- und Strauch-pflanzungen) dafür Sorge zu tragen, dass kein ggf. belastetes Material an der Erdoberfläche verbleibt.

#### IV. HINWEISE

##### *Altlasten*

1. Einzelbauvorhaben sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigungen jeweils aufzunehmen:
  - Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Anschüttungen und der in Teilbereichen nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind die Erdarbeiten durch einen unabhängigen Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten.
  - Die im Bereich der Altlastenfläche angetroffenen Auffüllungsböden sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und entsprechend zu beseitigen bzw. zu verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, erforderlich. Die Abstimmung ist frühzeitig, d.h. vor Abtransport der Materialien durchzuführen.
  - Nach Abschluss der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Untere Bodenschutzbehörde, eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen vorzulegen.
2. Für die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen, dass die Böden bei Durchfeuchtung stark betonangreifend wirken können. Gegebenenfalls sind deshalb die Bauwerksgründungen so auszuführen, dass Schädigungen ausgeschlossen sind.
3. Eine Versickerung von Dach- und Terrassenwässern sowie Wässern von sonstigen befestigten Flächen im Bereich der Anschüttungen ist nicht zulässig.
4. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, welches von den bisherigen Erkenntnissen abweicht, so ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (Untere Bodenschutzbehörde) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

##### *Kampfmittel*

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

##### *Hausdrainagen*

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Das Fassen von Baudrainagewasser ist erlaubnisfrei. Für die Einleitung dieser Wässer in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

##### *Thermische Nutzung*

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren o.ä.) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.