

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Maß der baulichen Nutzung

I.1.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudehöhe - GH) wird mit 10,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der Außenwand (einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile). Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche (Planstraße E), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

I.1.2 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausschließlich überschritten werden durch

- nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z. B. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung, Wärmepumpen) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m und
- Brüstungen/Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,10 m.

Diese Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken (gemessen ab Oberkante Gebäude). Für Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser/Brüstungen/Absturzsicherungen kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden.

I.1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Erreichung einer einheitlichen Bodenhöhe im näheren Umfeld der baulichen Anlage sind zulässig. Sie dürfen die Höhe der angrenzenden, endausgebauten Verkehrsfläche (Planstraße E) nicht überschreiten. Anforderungen, die in der Landesbauordnung oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften an diese Vorhaben gestellt werden, sind einzuhalten.

I.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen der zulässigen baulichen Hauptnutzung sowie Terrassen und Spielbereiche, soweit diese keine Bauteile mit gebäudeähnlicher Wirkung oder Überdachungen aufweisen, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zugelassen werden. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

I.3 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ können ausnahmsweise Räume für Anlagen zugelassen werden, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen und die der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ untergeordnet sind.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Elektroladestationen zulässig.

I.4 Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

- I.4.1 Gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB ist innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gebietes gemäß Starkregengefahrenkarte (vgl. Abb. 7, Punkt 4.5 der Begründung) der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) von Räumen für den Gemeinbedarf, Aufenthalts-, Büro- sowie sonstigen Gewerbe- und Lagerräumen in einer Höhenlage von mindestens 134,30 m ü. NHN anzulegen.
- I.4.2 Räume für den Gemeinbedarf, Aufenthalts-, Büro- sowie sonstige Gewerbe- und Lagerräume können unterhalb der festgesetzten Höhenlage angeordnet werden, wenn sie mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden.
- I.4.3 Im gem. § 9 (1) Nr. 16c BauGB festgesetzten Gebiet darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind so zu errichten, dass sie oberhalb einer Höhenlage von mindestens 134,30 m ü. NHN liegen.

I.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- I.5.1 Im Bereich der Fläche für Stellplätze „St“ sind mindestens 5 standortgerechte Hochstamm-bäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Für die Baumstandorte ist ein ausreichender durchwurzelbarer Raum von mind. 25 m³/Baum mit Skeletterde (Grobschlag mit eingespülter Pflanzerde) herzustellen. Der durchwurzelbare Raum der einzelnen Bäume ist untereinander durch Korridore, die ebenfalls mit Skeletterde zu verfüllen sind und einen Querschnitt von mindestens 1,00 x 1,00 m haben sollten, zu verbinden. Die Baumbete dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Die offenen Flächen sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

Artenliste 1:

<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus spec.</i>
<i>Hopfenbuche</i>	<i>Ostrya carpinifolia</i>
<i>Ulme</i>	<i>Ulmus spec.</i>
<i>Linde</i>	<i>Tilia spec.</i>

Pflanzqualität: Hochstamm; 4 x verpflanzt; mit Ballen; Stammumfang 20 - 25 cm (in 1 m Höhe)

- I.5.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken mit Gehölzen der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je lfd. Meter sind 5 Gehölze zu pflanzen. Die Hecken sind mit einer Zielhöhe von mindestens 1,20 m zu entwickeln und zu erhalten.

Artenliste 2:

<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum spec.</i>

<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Eibe</i>	<i>Taxus baccata</i>

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100.

Innerhalb der Anpflanzflächen sind Zugänge und Bedarfszu- sowie -ausfahrten in einer Breite bis zu jeweils 4,0 m zulässig.

- 1.5.3 Gemäß örtlicher Bauvorschrift II.1 sind die Dächer als Flachdächer mit maximal 10% Neigung auszubilden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist extensiv herzustellen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 8-15 cm und die Pflanzen. Es ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche herzustellen und zu erhalten.

Ausnahmsweise können auf den extensiv begrüneten Dachflächen Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen zugelassen werden, wenn bei der Ausführung beachtet wird, dass die darunterliegende Dachbegrünung ausreichend belichtet und belüftet ist.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen einschließlich Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der zu diesem Zweck festgesetzten Stellplatzfläche „St“ zulässig.

Die Installation einer Photovoltaikanlage oder einer solarthermischen Anlage über den Stellplätzen kann zugelassen werden.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit einem G gekennzeichnete und eingegrenzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.8 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

- 1.8.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB bei der Neuerrichtung von Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie jeweils auf mindestens 40% der Dachfläche von oberirdischen Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie oberirdische Garagen einschl. Carports und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

- 1.8.2 Die Dachfläche schließt die darunterliegenden Räume oder Flächen nach oben hin ab. Bei Flachdächern ist für die Berechnung die oberste raumabschließende Geschossdecke maßgebend. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

1.9 Übernahme der Zuordnungsfestsetzung zum Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan 297 – Südlich Patternhof – für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 297

Das mit der Umsetzung des Bebauungsplans 297 – Südlich Patternhof – entstehende Defizit von 92.260 öE wird gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages den bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 112 Nr. 1 und 23 („Röher Gracht“,

Eschweiler - Röhe) zugeordnet. Diese ehemals intensiv genutzten Ackerflächen wurden in Extensivgrünland (Glatthaferwiesen) umgewandelt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Dachform

Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Die max. zulässige Dachneigung beträgt 10°.

II.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

II.2.1 Schotter-, Kies- oder Steingärten sind unzulässig.

II.2.2 Stützwände und Elemente zur Abstützung von Geländesprüngen („L-Steine“, Böschungssteine, Gabionen usw.) sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN

III.1 Humose Böden, Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

III.2 Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gemäß dem Altlastenkataster der StädteRegion Aachen liegt das Plangebiet innerhalb von nachrichtlich erfassten Flächen mit der Kataster-Nr. 5103/0206 (ehemaliges Zinkwalzwerk) und 5103/0542.

IV. HINWEISE

IV.1 Altlasten / sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen

Innerhalb des gesamten, gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Plangebietes sind Einzelbauvorhaben oder Nutzungsänderungen der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des Sportplatzgeländes sind Erdarbeiten aufgrund vorhandener Anschüttungen und Schwermetallbelastungen durch einen unabhängigen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllböden und die eventuell beim Baugrubenaushub anfallenden Auelehme sind vor Abtransport chemisch zu untersuchen, durch den Gutachter zu deklarieren und

entsprechend zu entsorgen/verwerten. Hierzu ist die Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen erforderlich. Die Abstimmung ist vor Abtransport der Materialien durchzuführen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des ehemaligen Sportplatzgeländes sind aufgrund der Bodenbelastungen

- Vorgärten, Hausgärten oder Grün- und Spielflächen: in einer Schichtdicke von mind. 35 cm
- Nutzgärten: in einer Schichtdicke von mind. 60 cm

mit unbelastetem Boden zu überdecken.

Die Sanierung/Flächenaufbereitung des ehem. Zinkwalzwerks (Altlastenverdachtsfläche 5103/0206) wurde im Januar 2020 abgeschlossen. Diese Fläche ist altlastenfrei und wird künftig nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen geführt. Sie kann ohne nennenswerte Auflage in Bezug auf den Umgang mit Boden zu Wohnzwecken genutzt werden.

IV.2 Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenarbeiten auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

IV.3 Kampfmittel

Nördlich an das Plangebiet angrenzend haben nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vermehrte Bodenkampfhandlungen stattgefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet ebenfalls davon betroffen sein kann. Daher wird sicherheitshalber eine Überprüfung der Baufläche auf mögliche Kampfmittel empfohlen. Erdarbeiten sollten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

IV.4 Grundwasserverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet. In diesem Bereich steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen.

IV.5 Artenschutz

Zum Schutz der Brut- und Nistmöglichkeiten darf ein Schnitt bzw. eine Entfernung von Gehölzen, Hecken und Bäumen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle hinsichtlich des Vorhandenseins von Fledermäusen durchzuführen.

IV.6 Erdbebenzone

Gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland NRW“, (Geologischer Dienst NRW 2006)“, ist das Plangebiet der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.