

**Schriftliche Festsetzungen  
zum  
Bebauungsplan Nr. 918  
- Eupener Straße/Salierallee -**

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich zwischen St. Vither Straße, Bertholdstraße, Goldbachstraße, Salierallee und Eupener Straße



Lage des Plangebietes

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)  
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
wird festgesetzt:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (**WA 1**) sind die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

sowie die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**nicht zulässig**

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (**WA 2**) sind die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

#### **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, über die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück ausnahmsweise zulässig, sofern sonstige Vorschriften nicht entgegen stehen.

2.2 Zur nachträglichen Durchführung von Dämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine auf das hierfür notwendige Maß beschränkte Überschreitung der Baugrenze zulässig.

#### **3. Mindestgrundstücksgröße**

3.1 Der im Plan mit "G" bezeichnete Wert (300, 500 und 1000) wird als jeweiliger Wert für die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße.

#### **4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

4.1 Festsetzung eines relativen Wertes

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich in den mit relativen Werten bezeichneten Bereichen auf die angefangene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>.

**1 WO/75m<sup>2</sup>** Pro Wohngebäude ist maximal **1** Wohnung je angefangene **75 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche zulässig. Mindestens 2 Wohnungen je Wohngebäude sind unabhängig von der Grundstücksgröße generell zulässig.

#### **5. Garagen, Carports und Tiefgaragen**

5.1 Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 6. Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
- 6.1 Entlang der im Bebauungsplan mit A A A gekennzeichneten Linie ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.  $R_{w,res}$  nach DIN 4109) von mindestens 35 dB für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten. Innerhalb der überbaubaren Flächen gilt das erforderliche Schalldämmmaß entsprechend für die Fassaden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
- 6.2 Entlang der im Bebauungsplan mit B B B gekennzeichneten Linie ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.  $R_{w,res}$  nach DIN 4109) von mindestens 40 dB für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten. Innerhalb der überbaubaren Flächen gilt das erforderliche Schalldämmmaß entsprechend für die Fassaden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
- 6.3 Entlang der im Bebauungsplan mit C C C gekennzeichneten Linie ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.  $R_{w,res}$  nach DIN 4109) von mindestens 45 dB für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten. Innerhalb der überbaubaren Flächen gilt das erforderliche Schalldämmmaß entsprechend für die Fassaden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

## Hinweise

### 1. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden. Der o.g. Bereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

Da es bei dem Bebauungsplan im Wesentlichen um die Sicherung des Bestandes geht, müsste im konkreten Einzelfall bei Bodeneingriffen in dem in Rede stehenden Bereich, eine erneute Vorlage der Bauantragsunterlagen bei der Bauverwaltung erfolgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo - Do: 7:00 h - 15:00 h, Fr: 7:00 h - 14:00 h) und außerhalb der Rahmendienstzeit der Meldekopf der Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211 / 475 2680 zu benachrichtigen.

Kontakt: Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße 12, 50170 Kerpen, Tel.: 0211 - 475 9755, Fax.: 0211 - 475 9075

### 2. Bodendenkmäler

Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039 0, Fax: 02425 / 9039 199, unverzüglich anzuzeigen. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 3. Bergbau

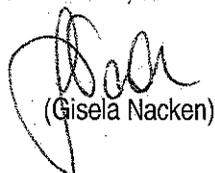
Innerhalb des Plangebietes befindet sich das auf Eisenerz und Schwefelkies verliehene Bergwerksfeld "Henriette" sowie das auf Eisenbleierz, Galmei und Schwefelkies verliehene Bergwerksfeld "Ferdinand". Ebenfalls befindet sich innerhalb des Plangebietes das auf Erdwärme erteilte Erlaubnisfeld "IfM Geo Therm". Es ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

### 4. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische 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 in seiner Sitzung am 14.12.2011 den Bebauungsplan Nr. 918 -Eupener Straße / Salierallee - als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 15.12.2011

  
(Gisela Nacken)

