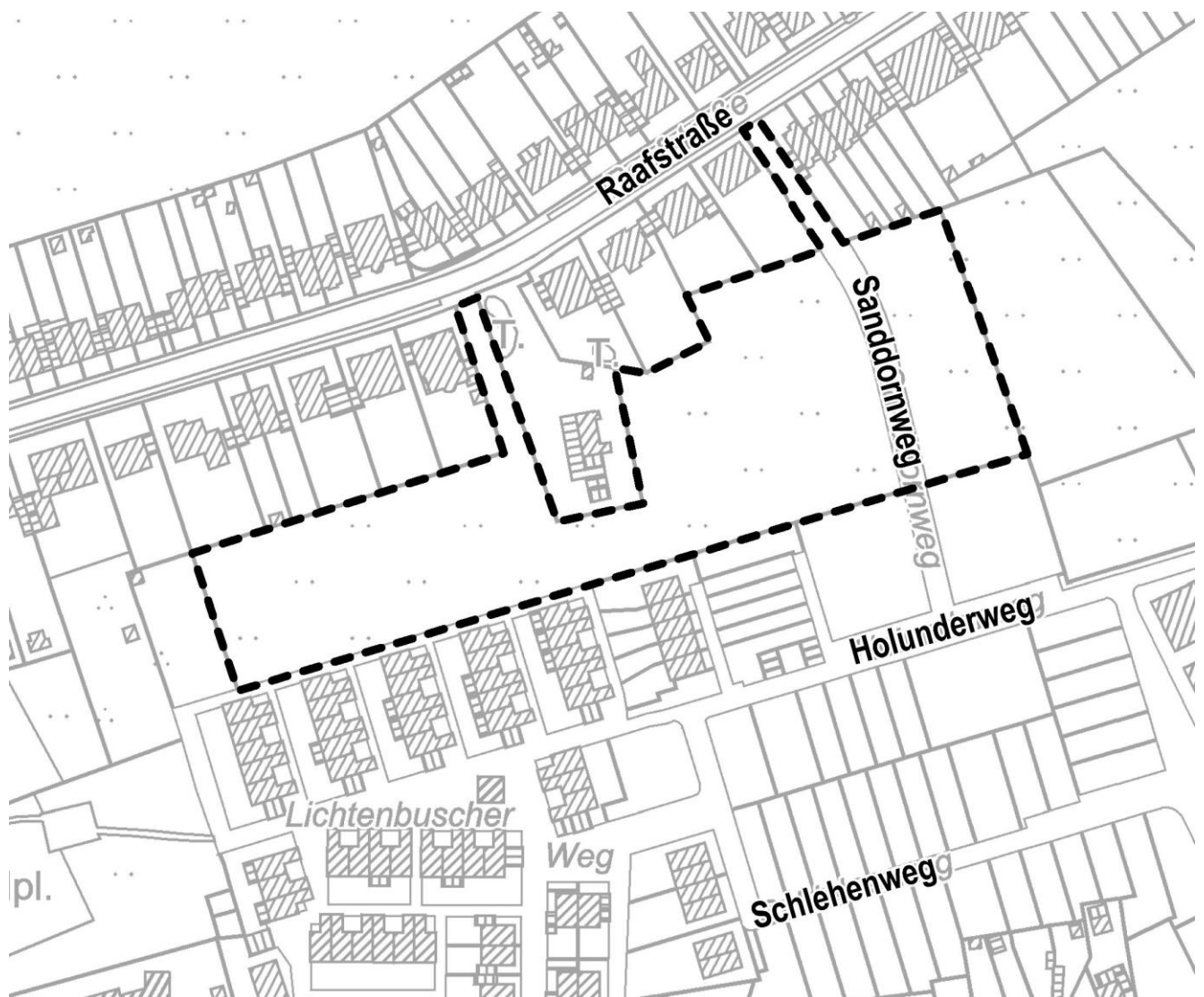


## Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg -

für den Bereich zwischen Raafstraße, Sanddornweg und Lichtenbuscher Weg  
im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim  
zur Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung



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 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1 - WA 11.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Bezugshöhe der Festsetzungen ist Normalhöhenull (NHN).

Geländemodellierungen sind bis zur festgesetzten maximalen Geländeoberkante ( $GOK_{max}$ ) zulässig. Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

Für Gebäude mit Satteldächern gilt:

Die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen.

Für Gebäude mit Flachdächern gilt:

Die festgesetzte Gebäudehöhe für Vollgeschosse ( $GH_{VG}$ ) entspricht dem obersten Abschluss des obersten Vollgeschosses.

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) entspricht dem obersten Abschluss des Gebäudes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,

2. Gründächer bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m,
3. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
4. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
5. Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1., 3. Und 5. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im WA 1 - WA 10 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Für Balkone ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zwischen der äußeren Kante und angrenzenden Verkehrsflächen oder Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Im WA 1 und WA 3 bis WA 10 dürfen die überbaubaren Flächen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit überschritten werden.

Im WA 2 dürfen die überbaubaren Flächen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> je Wohneinheit überschritten werden.

#### **3.2 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie der mit „GTGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der Tiefgarage sind Räume für die Versorgung zulässig.

Die Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage „GTGa“ im WA 8 und WA 9 werden den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 zugeordnet.

Im WA 8 ist innerhalb der mit „GTGa“ gekennzeichneten Fläche ein geschlossener oder überdachter Treppenaufgang aus der Tiefgarage zulässig.

Im WA 8 und WA 9 sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der mit „GTGa“ gekennzeichneten Flächen Lüftungsbauwerke zur Belüftung der Tiefgarage zulässig.

#### **3.3 Flächen für den ruhenden Verkehr**

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Länge nachzuweisen, innerhalb dieser Fläche (Stauraum) ist abweichend davon ein Stellplatz zulässig.

Oberirdische Stellplätze für PKW sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „Ga“, „GSt“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze „GSt 1“ wird dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet.

Die Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze „GSt 2“ wird den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 zugeordnet.

Fahrradstellplätze und Fahrradgaragen oder ähnliches sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „Ga“, „St“, „FSt“ und „GFSt“ gekennzeichneten Flächen sowie in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen zulässig.

Innerhalb der mit „Ga“, „St“, „FSt“ und „GFSt“ gekennzeichneten Flächen sind technische Einrichtungen für das Laden von Elektrofahrzeugen zulässig.

Die Fläche für die Gemeinschaftsfahrradstellplätze „GFSt 1“ wird dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet.

Die Fläche für die Gemeinschaftsfahrradstellplätze „GFSt 2“ wird dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 zugeordnet.

#### **4. Nebenanlagen**

4.1 Im WA 3 bis WA 6 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Na“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Davon abweichend sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche Stützmauern, Einfriedungen, offene und überdachte Fahrradstellplätze und geschlossene Fahrradgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten zulässig, sofern letztere gemäß Festsetzung Nr. 3.3 auf den Flächen nicht unzulässig sind.

4.2 Im WA 1, WA 2 und WA 7 bis WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche nur Stützmauern, Einfriedungen, offene und überdachte Fahrradstellplätze und geschlossene Fahrradgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten zulässig, sofern letztere gemäß Festsetzung Nr. 3.3 auf den Flächen nicht unzulässig sind.

4.3 Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

#### **5. Verkehrsflächen**

##### **5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb der mit „R+F+M“ gekennzeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind unterirdische Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

#### **6. Gemeinschaftsanlagen für die Abfallentsorgung**

Innerhalb der mit „AS 1“ und „AS 2“ gekennzeichneten Flächen sind unter- und oberirdische Müllsammelcontainer zulässig.

Die Flächen „AS 1“ und „AS 2“ werden den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 10 zugeordnet.

#### **7. Geh- und Fahrrechte**

7.1 Innerhalb der mit - a - gekennzeichneten Fläche ist zugunsten der Anwohner des WA 8 und WA 9 ein Geh- und Fahrrecht sicherzustellen.

7.2 Innerhalb der mit - b - gekennzeichneten Fläche ist zugunsten der Anwohner des WA 2 ein Geh- und Fahrrecht sicherzustellen.

7.3 Innerhalb der mit - c - gekennzeichneten Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht sicherzustellen.

## **8. Regelung des Wasserabflusses**

8.1 Innerhalb der mit „K“ gekennzeichneten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses müssen Kiespackungen mit einer Breite von mindestens 40 cm und einer Tiefe von mindestens 30 cm hergestellt und dauerhaft erhalten werden. Die Kiespackungen dürfen durch Gabionen und versickerungsfähigen Oberboden überlagert werden, wobei die Gabionen zeitgleich zur Abfangung von Höhenunterschieden dienen können.

8.2 Innerhalb der mit „L“ gekennzeichneten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses müssen Leitungen (Transportleitungen) zur Ableitung des in den Kiespackungen anfallenden Wassers hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

8.3 Falls bei der Errichtung der Kiespackungen und Leitungen Eingriffe in den Kronentraufbereich von Bäumen zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m bzw. in den Wurzelbereich von Hecken erfolgen müssen, sind diese nur in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

## **9. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

9.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten. Ausnahmsweise können auch andere Anlagen zur energetischen Nutzung zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen eine äquivalente CO<sub>2</sub>-Einsparung nachgewiesen wird.

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen. Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen, wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen
- dabei ist die begrenzte räumliche Zulässigkeit von haustechnischen Anlagen gemäß der Standardfestsetzung der Stadt Aachen zu beachten

9.2 Eine Belegung der Solarmindestnutzfläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie eine Kombination aus beiden Anlagen ist zulässig.

9.3 Eine Kombination von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen mit einem Gründach ist zulässig.

## 10. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

### 10.1 Tiefgaragenein- und -ausfahrt

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist mindestens auf der im Rechtsplan gekennzeichneten Fläche einzuhausen.

Sämtliche Deckenflächen sind im Rampenbereich schallabsorbierend auszubilden. Die Absorber müssen mindestens einen Absorptionsgrad  $\alpha_w = 0,60$  aufweisen.

Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärm-minderungstechnik reduziert werden.

Die Tiefgaragenrampe muss eine Befestigung aus Beton oder Asphaltbeton erhalten.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

### 10.2 Tiefgaragenbelüftung

Bei einer Tiefgarage mit natürlicher Belüftung sind folgende Immissionsschutzmaßnahmen zu beachten: Sämtliche Wandflächen sowie Regenabdeckungen der dafür notwendigen Lüftungsschächte müssen schallabsorbierend ausgeführt werden. Die Absorber müssen mindestens einen Absorptionsgrad  $\alpha_w = 0,60$  aufweisen.

Bei einer Tiefgarage mit nicht natürlicher Belüftung ist ein separater schalltechnischer Nachweis erforderlich.

## 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 11.1 Anpflanzen von Bäumen

Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung bzw. für Nebenanlagen erforderlichen Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit „GSt 1“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich:

- Acer campestre 'Elsrijk' – Feldahorn, Hst, 3xv, STU 16-18
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' – Hainbuche, Hst, 3xv, STU 16-18

Innerhalb der mit „GSt 2“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich:

- Acer campestre 'Elsrijk' – Feldahorn, Hst, 3xv, STU 16-18
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' – Hainbuche, Hst, 3xv, STU 16-18

Innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens drei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich:

- Acer campestre 'Elsrijk' – Feldahorn, Hst, 3xv, STU 16-18
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' – Hainbuche, Hst, 3xv, STU 16-18

Im WA 3 ist mindestens ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich:

- Obstbäume in Sorten
- Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Hst, 3xv, STU 14-16
- Carpinus betulus – Hainbuche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Cornus mas – Kornelkirsche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Fraxinus ornus – Blumenesche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere, Hst, 3xv, STU 14-16

Innerhalb des WA 10 sind im Bereich zwischen der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Baugrenze sowie deren seitlicher Verlängerung und der hinteren Grundstücksgrenze mindestens drei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich:

- Obstbäume in Sorten
- Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Hst, 3xv, STU 14-16
- Carpinus betulus – Hainbuche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Cornus mas – Kornelkirsche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Fraxinus ornus – Blumenesche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere, Hst, 3xv, STU 14-16

Im WA 10 sind zusätzlich dazu mindestens drei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich:

- Obstbäume in Sorten
- Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Hst, 3xv, STU 14-16
- Carpinus betulus – Hainbuche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Cornus mas – Kornelkirsche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Fraxinus ornus – Blumenesche, Hst, 3xv, STU 14-16
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere, Hst, 3xv, STU 14-16

#### 11.2 Begrünung Vorgartenbereiche

Im WA 1 bis WA 10 ist die zulässige Versiegelung innerhalb der dargestellten Vorgartenbereiche auf jeweils maximal 50 % der Fläche begrenzt.

Für Zufahrten zu Garagen oder Carports ist im WA 1 bis WA 10 die zulässige Versiegelung auf jeweils maximal 50 % der Fläche begrenzt.

#### 11.3 Begrünte Einfriedungen

Private Gartenflächen sind mindestens zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin mit Hecken einzufrieden.

Eine Kombination von Heckenpflanzungen mit sichtdurchlässigen Zäunen ist zulässig, sofern mindestens die straßenzugewandte Seite der Zäune bepflanzt ist. Zäune als Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich in durchlässiger Ausführung (z.B. Stabgitterzaun) zulässig. Innerhalb der dargestellten Vorgartenbereiche sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, auf den restlichen Flächen sind Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Zäune dürfen die maximal zulässige Höhe der Hecken nicht überschreiten.

Zur Eingrünung der privaten Gartenflächen sind ausschließlich zulässig:

- Hainbuchenhecken (Carpinus betulus),

- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die Heckenpflanzungen dürfen durch Zugänge in die Gartenbereiche unterbrochen werden.

#### 11.4 Überdeckung von Tiefgaragen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine intensive Begrünung mit einer Mischvegetation aus Rasen, Stauden, Sträuchern oder Heckenpflanzungen, fachgerecht aufzubauen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen. Die über der Tiefgaragenzufahrt sowie über dem Treppenaufgang liegenden Dachflächen sind abweichend davon mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

#### 11.5 Dachbegrünung

Flachdächer bis maximal 10° Dachneigung sind oberhalb des obersten Geschosses mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie befreit nicht von der Verpflichtung zur Dachbegrünung.

#### 11.6 Zeitraum der Pflanzungen

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 2. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

### 12. **Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ liegender Baumbestand sowie der innerhalb der Fläche liegende Wurzel- und Kronentraufbereich von angrenzenden Bäumen ist zu erhalten und bei Eingriffen in die Fläche durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Bei baulichen Eingriffen in die Fläche ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

### 13. **Zulässigkeit von Vorhaben**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis zum Ablauf der im Durchführungsvertrag geregelten Frist nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Die Folgenutzung wird durch den Rechtsplan und die textlichen Festsetzungen geregelt.

### 14. **Gestalterische Festsetzungen nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW**

#### 14.1 Dachform

Innerhalb der mit „FD“ gekennzeichneten Baufenster sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.

Innerhalb der mit „SD“ gekennzeichneten Baufenster sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 40 Grad zulässig.

#### 14.2 Dachgauben und Zwerchhäuser

Innerhalb der mit „SD“ gekennzeichneten Baufenster sind Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig.



## **Kennzeichnungen**

### **1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In einer Bodentiefe von 0-30 cm sind großflächige Cadmium-Überschreitungen gegeben. Die ermittelten Cadmium-Gesamtgehalte liegen geringfügig oberhalb des integrativen Prüfwertes, aber deutlich unterhalb des Prüfwertes für Kinderspielflächen. Gefährdungen sind nur bei dem Anbau von hoch Cadmium anreichernden Gemüsesorten wie z.B. Lollo rosso, Sellerie, Mangold, Endivie und Spinat gegeben. Der Einrichtung eines Nutzgartens steht nichts entgegen, wenn bei den genannten Gemüsesorten eine Sicherung der Anbaufläche über mit unbelastetem Mutterboden gefüllten Hochbeeten, Pflanzkästen oder -kübeln erfolgt.

### **2. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante sind aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## **Hinweise**

### **1. Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß Baugrunderkundung zum Bauvorhaben Aachen-Lichtenbusch, Raafstraße und Sanddornweg, Erschließungsplanung: Straßen- und Kanalbau (Los 2), Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Stand 08.02.2021 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes nicht möglich. Das auf Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann daher nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden und muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

### **2. Kriminalprävention**

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44, Tel. 0241 9577-34401) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.11.2023 die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 994 - Raafstraße / Sanddornweg - beschlossen hat.

Aachen, den 17.11.2023

(Sibylle Keupen)  
Oberbürgermeisterin