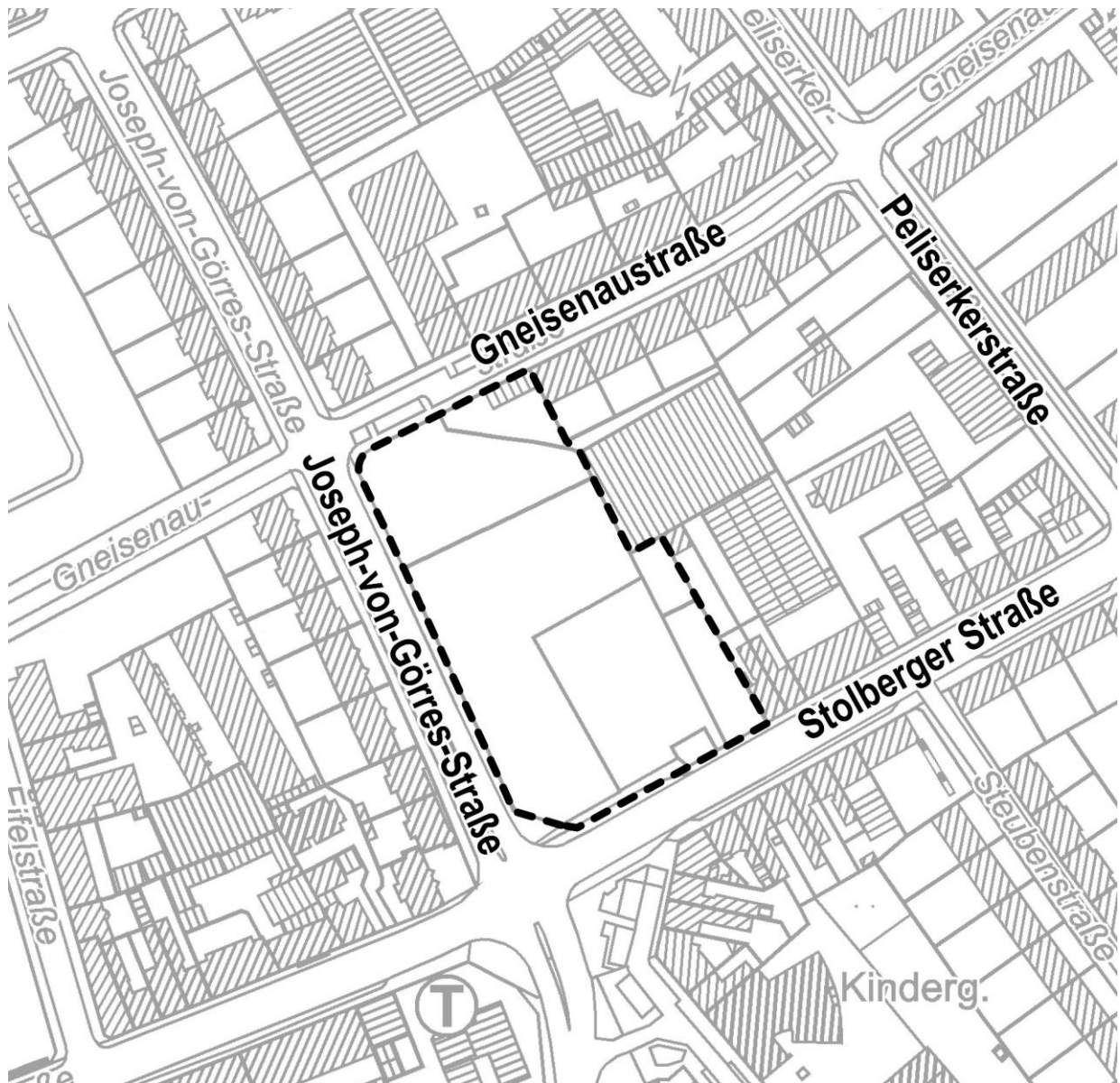


Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 885 - Joseph-von-Görres Straße / Wertzgelände -

für den Bereich Stolberger Straße, Joseph-von-Görres Straße und Gneisenaustraße,
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

gemäß **§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW) jeweils in der derzeit gültigen Fassung wird festgesetzt:**

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (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. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken (gemessen ab Oberkante Gebäude).

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) von 181,4 und 185,5 m ü. NHN dürfen um bis zu 1,0 m durch transparent gehaltene Brüstungen (offene Geländer, Glas o.ä.) überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes dürfen die Baugrenzen durch Vordächer um 2,0 m überschritten werden.

Innerhalb des Plangebietes dürfen die Baugrenzen, mit Ausnahme der straßenseitigen Baugrenzen, durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen sind Keller und Abstellräume zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6. BauGB

Im Plangebiet ist in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 35 m² Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen für Wohnungen mit Bindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und § 9 Abs. 2 d BauGB

6.1 Im Plangebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen mindestens die Anzahl der Wohnungen, die 40 % der Wohnfläche des jeweiligen Wohngebäudes entsprechen,

- die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

- der Vorhabenträger sich verpflichtet die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherstellt.

6.2 Von der Festsetzung 6.1 kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Anzahl der nach 6.1 ermittelten Wohnungen mit der nach 6.1 ermittelten Wohnfläche in einem anderen Wohngebäude auf gleichem Grundstück nachgewiesen werden. Der Nachweis kann frühestens nach der Rohbauabnahme geführt werden.

7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche

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_{w,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
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 45 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
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 40 dB

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderlich Schalldämm-Maß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.

Liegen Räume mit Schlaffunktion in einem Bereich mit einem festgesetzten Lärmpegelbereich III oder darüber, so sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

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.

Lärmschutz Tiefgarage

Bei Errichtung einer Tiefgarage sind die Fahrbahn querende Regenrinnen mit Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil auszuführen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ein- /Ausfahrt. Die Toranlage hat dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

Die Tiefgaragenerschließungen sind als geschlossene Rampen auszubilden. Im Bereich der Ein- /Ausfahrten dürfen die Öffnungen nachfolgende immissionswirksame Schalleistungspegel nicht überschreiten:

- An der Joseph-von-Görres-Straße $L_{WA,zul.} = 85$ dB(A) tags, und $L_{WA,zul.} = 75$ dB(A) nachts
- An der Stolberger Straße $L_{WA,zul.} = 82$ dB(A) tags, und $L_{WA,zul.} = 72$ dB(A) nachts

Der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren ist nach TA lärm 98 zu führen mit der lautesten Nachtstunde (1,0 Stunden) als Bezugszeitraum.

Von den vorgenannten Maßnahmen abweichende schalltechnisch gleichwertige Ausführungen sind zulässig.

Luftschadstoffimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist bei der Anlage von Tiefgaragen zwischen Abluftöffnungen und Aufenthaltsbereichen ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Bei mehreren Abluftöffnungen pro Tiefgarage, kann der Abstand reduziert werden. Dieser ist durch eine gutachterliche Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren festzulegen und nachzuweisen.