

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0130/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35022-2013
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	06.02.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>II. Änderung Bebauungsplan Nr. 805 - Brander Straße / Breitbendenstraße - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
04.03.2015	B 2	Anhörung/Empfehlung	
26.03.2015	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 - Brander Straße/Breitbendenstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die geplanten Änderungen zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB und gemäß § 13 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 - Brander Straße/Breitbendenstraße - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **II. Änderung Bebauungsplan Nr. 805 - Brander Straße/Breitbendenstraße - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss**

#### **1. Anlass der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 805 – Brander Straße/Breitbendenstraße - ist seit dem 24.09.99 rechtskräftig. Ca. 1/3 des Plangebietes ist bereits bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 805 wurde aufgestellt, um ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen und ein energiebewusstes und solares Bauen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt neben den Verkehrsflächen im Wesentlichen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), mit I bis III Geschossen, maximalen Trauf- und Firsthöhen und Dachneigungen von 32° bis 35° fest. Außerdem regeln die Schriftlichen Festsetzungen u.a. die Ermittlung von Abstandflächen, Breiten von Dachgauben und Überschreitungen von Baugrenzen für Wintergärten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass Festsetzungen zu unerwünschten Auswirkungen führen, in dem sie sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken oder zu einem erhöhten Aufwand durch beantragte Befreiungen führen. Daher sollen die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 805 geändert werden.

Ebenso hat sich herausgestellt, dass die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Heizanlage nicht mehr benötigt wird, da mittlerweile jedes genehmigte Gebäude über eine eigene Versorgung verfügt. Für die Anbindung des Wohngebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr soll diese Fläche als Verkehrsfläche für die Nutzung als Buswendeschleife festgesetzt werden. Dieses erfordert ebenfalls die Änderung des Bebauungsplanes. Aus verfahrenstechnischen Gründen soll diese Änderung aber als separates Änderungsverfahren (I. Änderung Bebauungsplan Nr. 805) durchgeführt werden.

#### **2. Inhalt der geplanten Änderungen**

Die Erfahrungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes haben gezeigt, dass die Schriftlichen Festsetzungen teilweise zu nicht beabsichtigten Einschränkungen führen oder Befreiungen erfordern, die zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand, Zeitverzug und Kosten für Bauherren bei den Genehmigungsverfahren führen. Um die Festsetzungen den begründeten Erfordernissen anpassen zu können, sollen folgende Schriftliche Festsetzungen geändert werden:

##### 2.1 Abstandflächen

Der Bebauungsplan trifft im Rahmen der Festsetzungen zur Firsthöhe eine Aussage über das Bezugsniveau, das zur Ermittlung der Abstandflächen anzuwenden ist. Diese Regelung geht über die Regelungen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen hinaus. Da es hierfür keine zwingenden

städtebaulichen Gründe gibt, soll diese Aussage aus den Festsetzungen herausgenommen werden, um hier eine Rechtsklarheit zu schaffen. Der Nachweis der Einhaltung von Abstandflächen erfolgt dann auf Grundlage der Bauordnung Nordrhein Westfalen.

## 2.2 Gauben

In den Schriftlichen Festsetzungen ist eine Breitenbeschränkung für Dachgauben von 2,20 m bzw. 50 % der Hausbreite festgesetzt, was in der Vergangenheit häufig dazu führte, dass statt Gauben Zwerchgiebel zur Vergrößerung des nutzbaren Raums im Dachgeschoss errichtet wurden. Auch sind bereits mehrere Befreiungen zur geringfügigen Überschreitung der Breitenbeschränkung erteilt worden. Die Schriftlichen Festsetzungen sollen so geändert werden, dass die Beschränkung auf das absolute Maß von 2,20m herausgenommen und nur noch eine relative Beschränkung auf 50 % der Hausbreite festgesetzt wird. Außerdem sollen diese Festsetzungen auch für Zwerchgiebel gelten, so dass der Begriff Dachgauben durch Dachaufbauten ersetzt werden soll.

Im Bebauungsplan sind Dachneigungen von 32° und 35°, im westlichen Plangebiet auch keine Dachneigungen festgesetzt. Dachgauben sind aufgrund der aktuellen Festsetzungen nur bei Dachneigungen  $\geq 35^\circ$  zulässig. Diese Festsetzung soll so geändert werden, dass Dachaufbauten für Dächer mit einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$  zulässig sind. Damit wird das Ziel, ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung mit einer harmonischen Dachlandschaft zu sichern erhalten, und dem gestiegenen Bedarf an nutzbarer Fläche entgegengekommen.

## 2.3 Wintergärten

Gemäß den Schriftlichen Festsetzungen ist die Überschreitungsmöglichkeit der südlichen Baugrenze für Wintergärten geregelt. Diese wird von den Bauherren häufig in Anspruch genommen. Für die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen sind derzeit aufgrund der geänderten bauordnungsrechtlichen Beurteilung regelmäßig Befreiungen erforderlich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Terrassen und Terrassenüberdachungen zu schaffen, und damit auf Erdgeschosebene die Wohnqualität steigern zu können, soll die Festsetzung so geändert werden, dass eine Überschreitung der südlichen Baugrenze für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig sein soll

Die Festsetzung wird notwendig, da ohne diesbezügliche Festsetzung die Gebäudeteile nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten oder diese nur geringfügig überschreiten dürften.

Die festgesetzte maximale Tiefe von 2,5m für Wintergärten, soll für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen auf 3,0m beschränkt werden, um eine bessere Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Die Beschränkung auf eine maximale Tiefe von 3,0m ist erforderlich, um die Flächenversiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen.

Die festgesetzte Breitenbeschränkung für Wintergärten auf 4,00 m führt dazu, dass bei den Reihenhäusern häufig ungünstige kleine Zwischenräume zwischen zwei Wintergärten auf benachbarten Grundstücken entstehen. Dieses betrifft insbesondere Grundstücke, die aufgrund der städtebaulichen Struktur konisch zugeschnitten sind. Daher soll die Beschränkung auf ein absolutes

Maß herausgenommen und stattdessen die Überschreitung für Wintergärten und Terrassenüberdachungen in Verlängerung der Gebäudeabschlusswände zulässig sein.

Von den geplanten Änderungen sind keine Umweltbelange betroffen.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

### **4. Änderungs- und Offenlagebeschluss**

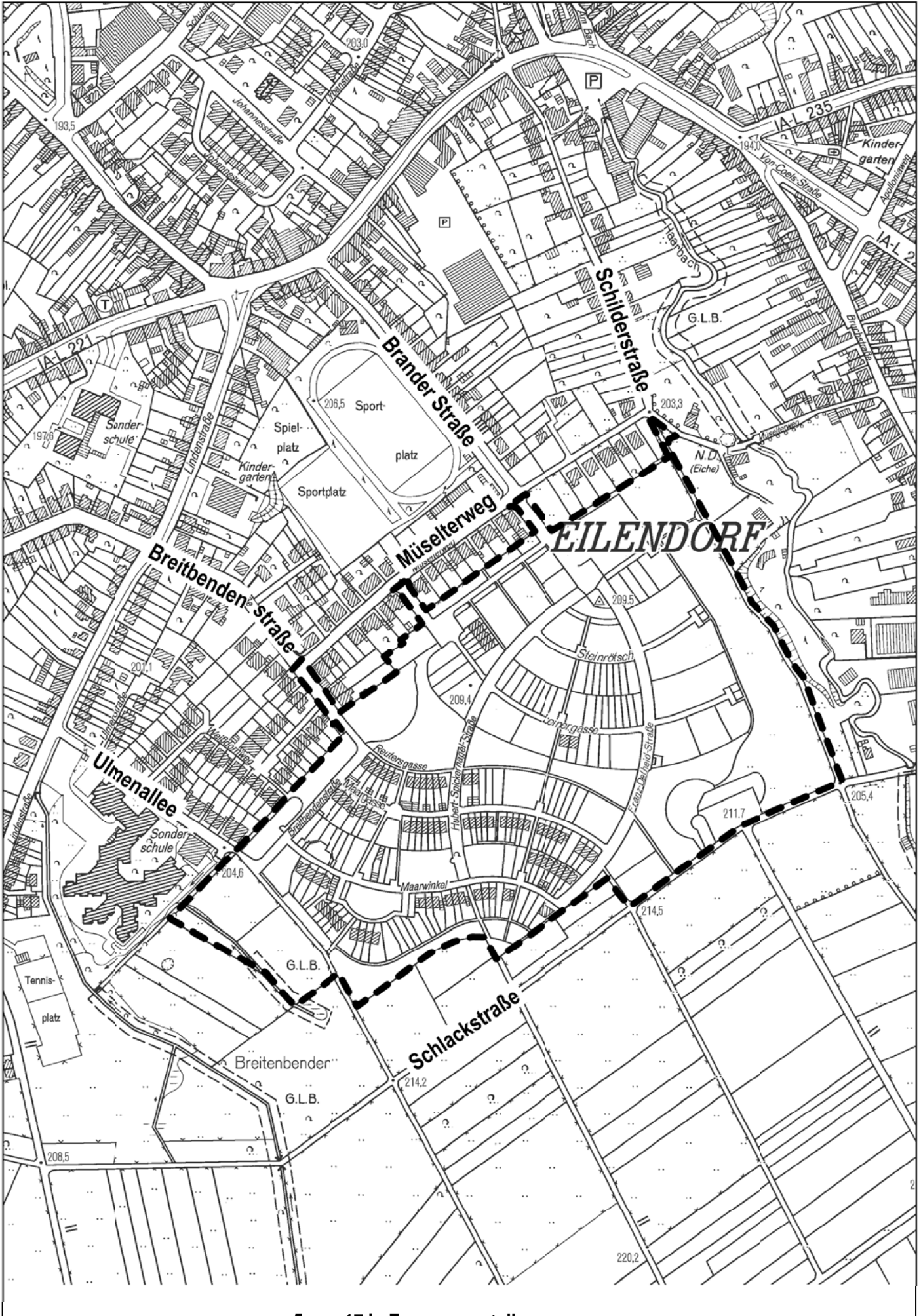
Mit der II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße- soll eine Festsetzung, die zur Rechtsunsicherheit führt, herausgenommen und andere Festsetzungen, die zu unbeabsichtigten Einschränkungen oder gestalterischen Fehlentwicklungen führen, geändert werden. Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Umweltbelange sind von den geplanten Änderungen ebenfalls nicht betroffen. Daher soll die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt und auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, für die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße- den Änderungsbeschluss zu fassen und die geänderten Schriftlichen Festsetzungen in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

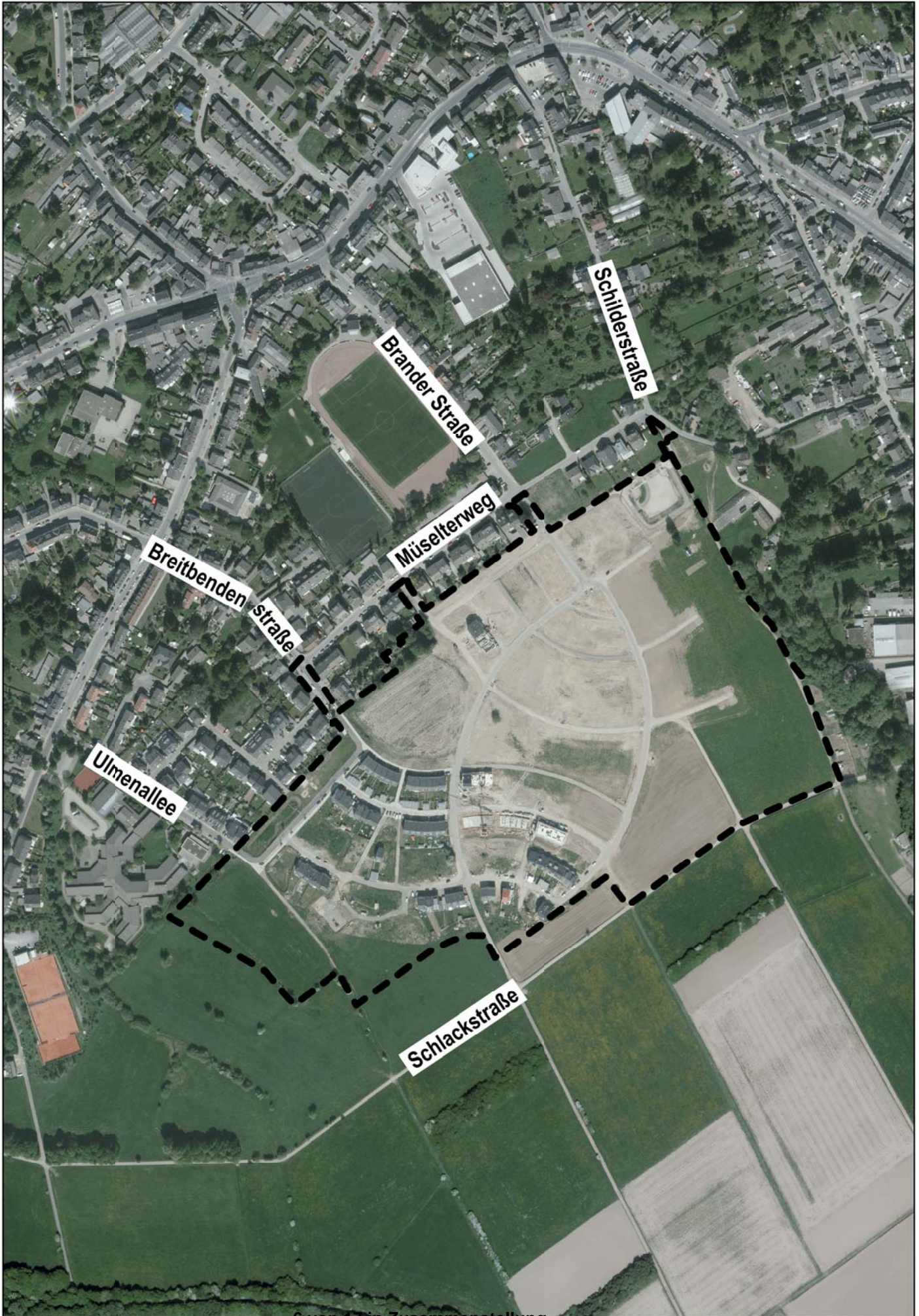
#### **Anlage/n:**

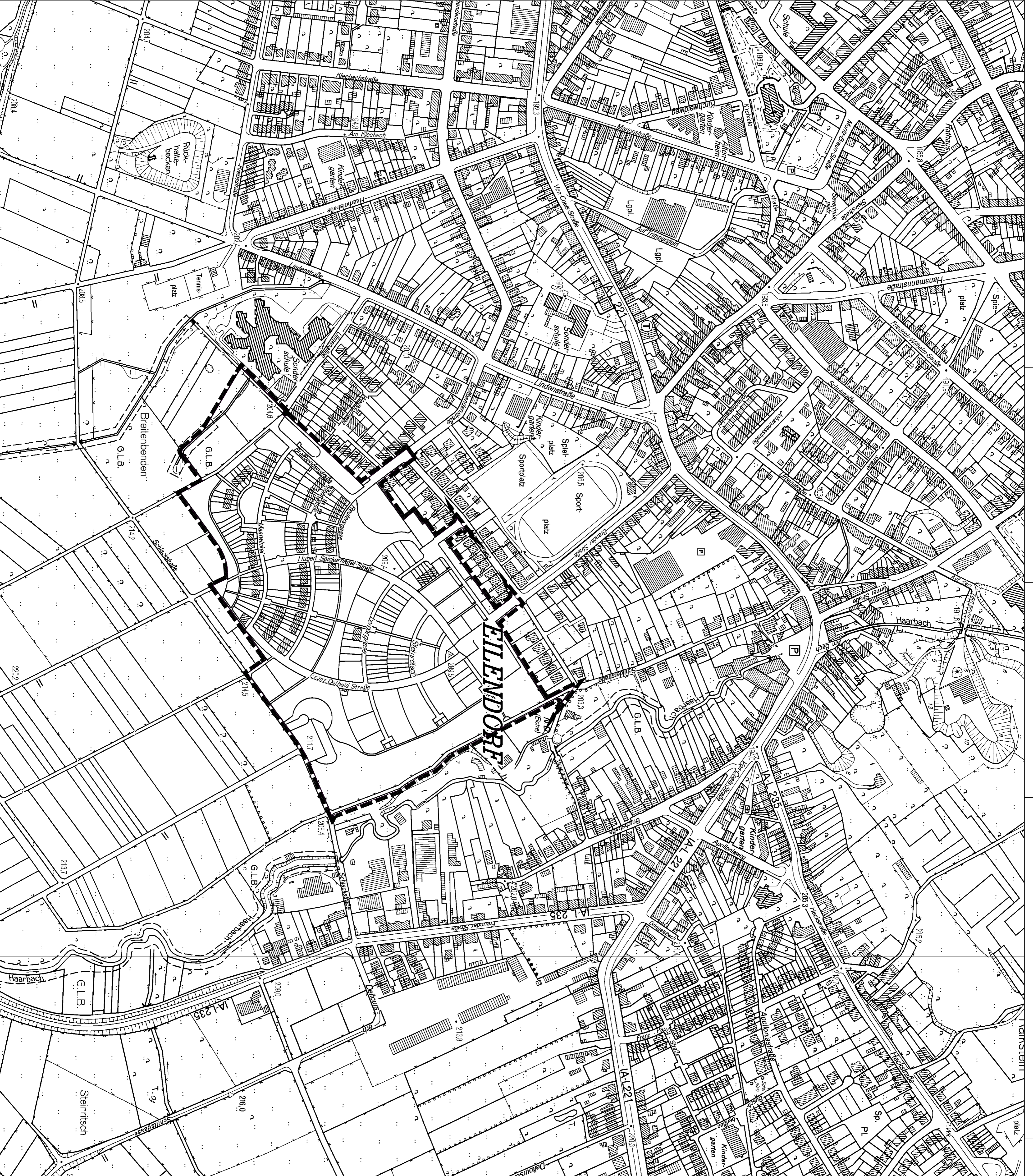
1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Übersicht Rechtsplan
4.      Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5.      Entwurf der Begründung

# II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 Brander Straße/ Breitbendenstraße



## II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 Brander Straße/ Breitbendenstraße





**II. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 805**  
**Brander Straße/ Breitenbendenstraße**  
 (nur schriftliche Festsetzungen)  
 M 1:1000 [ ] Geltungsbereich

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 12.07.2023 die Änderung und gemäß § 3 (2) BauGB die stufenweise Ausweisung dieses Planes beschlossen.

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis zum 12.07.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.07.2023 bis zum 12.07.2023 vom Rat der Stadt Aachen beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am 12.07.2023 beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister  
 In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratbeschlüssen entspricht und die stufenweise Ausweisung des Bebauungsplans in Kraft getreten ist.

Oberbürgermeister

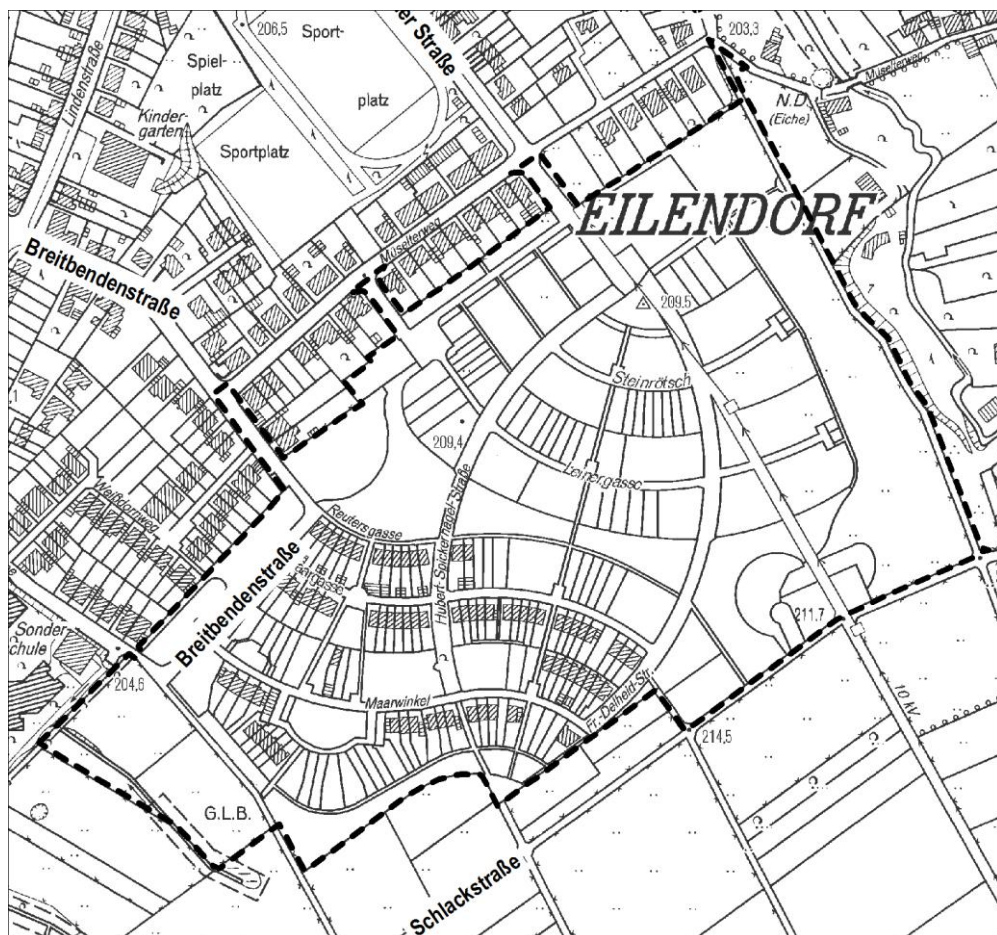
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am 12.07.2023 beschlossenen Satzungsbeschluss in Kraft getreten.

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag:

# Schriftliche Festsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße-

im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, zwischen Brander Straße und Breitbendenstraße

zur 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:**

### **1. Ausnahmeregelungen gemäß § 1 (6) BauNVO**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA" sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Für die mit (e) bezeichneten Bauflächen wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

### **2. Höhenlage baulicher Anlagen nach § 9 (2) BauGB**

- 2.1 Die Differenz zwischen Oberkante Erdgeschoßfußböden und Oberkante Erdreich an der Außenseite des Gebäudes darf im Vorgarten der Häuser, welche die sie erschließende Verkehrsfläche im Norden haben und somit vom Norden her erschlossen werden, an keiner Stelle 0,6 m überschreiten. Für die südlich der mittigen Parkanlage liegenden Häuser gilt diese Festsetzung auch für Vorgartenflächen, welche an dem die mittige Grünfläche begleitenden Fuß- und Radweg liegen. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Anpassung an das Gelände versetzte Geschoßebenen erforderlich macht und die Einfügung in die Nachbarbebauung sowie das Straßenbild dadurch nicht gestört werden.
- 2.2 Es wird festgesetzt, dass bei abfallenden bzw. ansteigenden Verkehrsflächen zwischen jeder Hauseinheit einer Hauszeile eine Anpassung an das Straßengefälle erfolgen muß. Dieser Versprung kann nur dann unterbleiben, wenn die Differenz weniger als 0,4 m beträgt.
- 2.3 Auffüllungen und Abtragungen des Geländes von mehr als 0,7 m Höhe bzw. Tiefe, bezogen auf das Straßenniveau, sind außerhalb der überbauten Flächen in Vorgärten und in den seitlichen Abstandsflächen bei Häusern, welche von Norden erschlossen werden, nicht gestattet. Diese Festsetzung gilt auch für die Vorgärten und die seitlichen Abstandsflächen des die mittige Grünfläche begleitenden Fuß- und Radweges. Stützmauern dürfen die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Oberkante der Stützmauer darf das höherliegende Geländeniveau nicht mehr als 0,1 m überragen.
- 2.4 Rampenanlagen mit mehr als 8% Neigung als Zufahrt zu Garagen dürfen in Vorgärten bei Häusern, welche von Norden her erschlossen werden, nicht errichtet werden.
- 2.5 Dachausbildung  
Für die überbaubaren Flächen, für welche keine Dachneigungen festgesetzt sind, wird festgesetzt, daß jede Dachseite in einer kontinuierlich verlaufenden Neigung zu errichten ist, also ohne Wechsel der Dachneigung innerhalb der jeweiligen Dachseite.

Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, falls diese Flachdächer insbesondere Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgelagert sind und sofern sie nicht mehr als 1/3 der überbaubaren Fläche ausmachen. Sie sind als begrünte und/oder begehbare Terrassen auszuführen.

Garagen- und Carportanlagen können auch mit nicht begrünten Flachdächern ausgebildet werden, wenn deren Wände durch Rankgewächse begrünt werden.

Für alle Dachflächen werden begrünte Dächer festgesetzt. Alternativ können andere Dacheindeckungen (Pflanzen- oder Schuppendächer bzw. nach Süden Sonnenkollektoren etc.) ausgeführt werden, wenn für jeden m<sup>2</sup> Dachfläche ein unterirdischer Regenwasserspeicher von 30 l als Regenrückhaltung mit entsprechender Drosselung (pro m<sup>2</sup> Dachfläche 1 l/h) ausgeführt wird.

- 2.6 Traufhöhe  
Soweit der Bebauungsplan die maximale oder zwingende Traufhöhe festsetzt, bezieht sich diese auf die nächste, der Erschließung des Grundstückes dienende Verkehrsfläche. Die Traufe ist definiert durch den Traufpunkt (= Oberkante Dachkonstruktion in der Außenflucht der Außenwand). (Bezugsniveau ist die festgesetzte Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche in deren Mittelachse, bezogen jeweils auf die Fassadenmitte des Gebäudes; zu messen ist jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche). Für die südlich der mittigen Parkanlage liegenden Häuser ist die zwingende Traufhöhe "> TH 6,4 m <" auf den die mittige Grünfläche begleitenden Fuß- und Radweg zu beziehen.
- 2.7 Firsthöhe  
Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Daches. Bezugsniveau ist die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das Haus. Gemessen wird in der Mitte der Fassade des jeweiligen Hauses oder Hausabschnittes. Für die südlich der mittigen Parkanlage liegenden Häuser ist die Firsthöhe auf den die Grünfläche begleitenden Fuß- und Radweg zu beziehen.
- 2.8 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen  $\geq 30^\circ$ . Die Ansichtsbreiten der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden. Die Summe der einzelnen Ansichtsbreiten darf maximal 50% der Hausbreite betragen. Dacheinschnitte sind nach Süden hin zulässig, sofern die Breite der verbleibenden seitlichen Dachflächen noch mindestens 35% der Hausbreite beträgt.

### 3.0 Überschreitungen

#### 3.1 Überschreiten und Unterschreiten der Baulinien

Gemäß § 23 (2) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie bis zu einer Breite von 2,5 m um max. 1,2 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Besonnung der Räume dadurch verbessert wird. Ein Unterschreiten der Baulinien um max. 1,2 m kann erlaubt werden, wenn diese Unterschreitung in der Fassadenbreite nicht überwiegt.

#### 3.2 Überschreiten der Baugrenzen

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baugrenze je Hausseite bis zu einer Breite von 2,5 m um max. 1,2 m (d.h. max. 3,0 m<sup>2</sup>) als Ausnahme zugelassen werden (z.B. für Erker), wenn dadurch die Belichtung und Besonnung der angrenzenden Nachbarn nicht spürbar beeinträchtigt wird.

#### 3.3 Überschreitung für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen

Pro Haus kann die Baugrenze nach Süden ausnahmsweise zur Errichtung eines Wintergartens, einer Terrasse oder Terrassenüberdachung mit einer maximalen Tiefe von 3,0m überschritten werden. Bei Reihenmittelhäusern müssen diese Anlagen über die gesamte Hausbreite in Verlängerung der Gebäudeabschlusswände ausgeführt werden. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen von max. 20 m<sup>2</sup> kann die GRZ überschritten werden.

#### 3.4 Unterschreitungen für Garagen

Es wird festgesetzt, dass die Garagen entlang der Verkehrsfläche J<sub>1</sub> bis J<sub>2</sub> mit ihrer Torfront einen Abstand von 0,3 m zur Verkehrsflächengrenze einzuhalten haben.

### 4. Stellung baulicher Anlagen

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und die Firstrichtungen bei Sattel- oder Pultdächern parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

## 5. Stellplätze, Carports, Garagen und befestigte Freiflächen

- 5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Rasengittersteinen herzustellen.
- 5.2 Soweit zeichnerisch festgesetzt, sind die Stellplatzflächen durch Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen zu gliedern bzw. durch Hecken abzuschirmen. Sorten und Arten siehe unter Pkt. 9.1 und 9.2.  
Die Größe der in wasserdurchlässigem Material herzustellenden Baumscheibe muß mind. 9 m<sup>2</sup> betragen.
- 5.3 Für die befestigten Freiflächen (Terrassen, Höfe, Wege usw.) wird festgesetzt, dass sie in wasserdurchlässigen Belägen zu errichten sind. Die wasserundurchlässigen, versiegelten Flächen dürfen max. 10% der Gartenfläche ausmachen.
- 5.4 Die Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen sind den jeweils so: z.B. "(8), (9)" bezeichneten überbaubaren Flächen bzw. den Nachbargrundstücken maßgebend zuzuordnen. Sie sind einheitlich zu erstellen und mit Rankgewächsen zu begrünen.

Die Zuordnung (4) bezieht sich auf Nutzungsrechte des Anwesens Müselterweg 81.

## 6. Gruppenwohnen

- 6.1 Die im Süden des Baugebietes festgesetzten größeren überbaubaren Flächen mit den Zuordnungen (1), (2) und (3) sind als Flächen für Gruppenwohnen festgesetzt. Hierbei ist die Gruppe dadurch definiert, dass sie Räume und/oder Anlagen gemeinsam besitzt, nutzt, pflegt und unterhält.
- 6.2 Gemäß § 19 (3) BauNVO ist die Gemeinschaftsgrünanlage den jeweils so: z.B. "(2)" bezeichneten überbaubaren Flächen des angrenzenden WA-Gebietes für Gruppenwohnen anteilmäßig maßgebend zuzuordnen.
- 6.3 Für die II-geschossig überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes für Gruppenwohnen im Süden des Plangebietes wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,35 auf 0,4 überschritten werden darf, sofern gemeinsam genutzte mit Glasdächern überdachte Höfe bzw. Flächen für die Wohngemeinschaften errichtet werden.
- 6.4 Die Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen sind den jeweils so: z.B. "(2), (3)" bezeichneten überbaubaren Flächen bzw. den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken zuzuordnen. Sie sind einheitlich zu erstellen und mit Rankgewächsen zu begrünen.

## 7. Abweichende Bauweisen

- 7.1 Für die im Bereich des Haarbachtals und Müselterweges liegenden Wohngebiete, wird eine besondere, abweichende Bauweise "g1" festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Abstandsflächen zulässig.
- 7.2 Für die WA-Gebiete, welche von Süden her erschlossen werden, mit festgesetzter GRZ von 0,4, wird entlang der Verkehrsfläche eine besondere, abweichende Bauweise festgesetzt:

Dabei bedeutet die Bauweise "> 1 <":

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude an der Westseite an die Grenze gebaut werden ("Kettenhäuser"), während an der Ostseite eine Abstandsfläche einzuhalten ist. Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige nach § 14 Bau NVO zulässige Nebenanlagen können in dieser Abstandsfläche errichtet werden.

Dabei bedeutet die Bauweise "> 2 <":

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude an der Ostseite an die Grenze gebaut werden ("Kettenhäuser"), während an der Westseite eine Abstandsfläche einzuhalten ist. Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen können in dieser Abstandsfläche errichtet werden.

Die Höhenentwicklung dieser Gebäude darf eine gedachte "gradlinige Verbindung", zwischen der Höhe von 5,0 m (max. Gebäudehöhe) an der straßenseitigen Baulinie und der Höhe von 3,0 m (Traufhöhe) an der gartenseitigen

Baugrenze nicht überschreiten. (Bezugsniveau ist die festgesetzte Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche in deren Mittelachse, bezogen auf die Fassadenmitte des Gebäudes; zu messen ist jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche).

Die Gebäude oder Baukörper sowie die in den Abstandsflächen realisierten Garagen bzw. Carports sind an der Südseite mit Rankgewächsen (Knöterich, Jelänger-jelieber, Glyzinen, Efeu usw.) zu begrünen.

## 8. Maß der baulichen Nutzung

Es wird festgesetzt, dass bei beidseitig angebauten Reihenhäusern (Mittelhäusern) die GRZ von 0,35 als Ausnahme bis auf 0,4 erhöht werden kann, wenn dadurch ein homogeneres und ruhigeres städtebauliches Erscheinungsbild erzielt werden kann.

## 9. Pflanzgebote

9.1 Die 1,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit "Pf" bezeichnet, ist als Pflanzfläche für eine Hecke festgesetzt aus heimischen standortgerechten Feldgehölzen wie z.B.:

Hainbuche	Carpinus betulus
roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
faffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum Opulus

9.2 Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, mit "Pf<sub>1</sub>" bezeichnet, wird festgesetzt, dass auf die Grenze zweier Reihenhäuser bzw. in 12 - 15 m Abstand jeweils ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen ist wie z.B.

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Wildkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

## 10. Bepflanzung von Grundstücken

10.1 Für die WA-Gebiete wird festgesetzt, dass die Gärten als reich gegliederte Hausgärten anzulegen sind .

10.2 Die Fläche für den Gemeinbedarf (Senioreneinrichtung) ist mit 7 Hochstammbäumen - Artenauswahl etc. entsprechend 9.2 - und 500 m<sup>2</sup> Fläche mit Sträuchern - Artenauswahl etc. entsprechend 9.1 - zu bepflanzen und zu unterhalten.

10.3 Auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) sind 2.000 m<sup>2</sup> mit Sträuchern - Artenauswahl etc. entsprechend 9.1 - bepflanzte Freiflächen anzulegen. Zusätzlich sind 31 Bäume - Artenauswahl etc. entsprechend 9.2 - zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Pflanzungen können auch in die Gehölzpflanzungen der angrenzenden Ausgleichsfläche integriert werden.

- 10.4 Die Fläche für den Lärmschutzwall entlang des Bolz- und Basketballplatzes ist flächig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten - Artenauswahl etc. entsprechend 9.1 und 9.2.
- 10.5 Die auf der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) - die auch Spielplatz der Kategorie A ist - festgesetzten Bäume und Strauchflächen sind mit den unter 9.1 und 9.2 aufgeführten Arten zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können bzgl. ihres Abstandes verändert werden, sofern der Gesamteindruck der baumumfriedeten Grünfläche erhalten bleibt.
- 10.6 Die ökologischen Ausgleichsflächen müssen einer kombinierten Nutzung aus Gehölzbestand und artenreicher Weide zugeführt werden.
- 10.7 Die Flächen für Regenrückhaltung sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen - Artenauswahl etc. entsprechend 9.1, 9.2.  
Pro 350 m<sup>2</sup> Böschungfläche ist 1 Hochstamm zu pflanzen und mindestens 100 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen.
- 10.8 Die Flächen aus dem Aachener Waldkataster in der Abteilung 34C und 35 C1 sind als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt: Hierbei sind anzusetzen:
- ca 48% von 4,1ha der Abteilung 35C, d.h. 1,97 ha zur Kompensation der Eingriffe durch die Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 805
  - ca. 48% von 5,3 ha der Abteilung 34C, d.h. 2,53 ha für Eingriffe durch die WA-Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 805.
- (Hierbei wird 116jähriger Kiefernaltholzbestand mit Buche im Verbund von 2,5 m x 1,5 m bepflanzt, wobei - abgesehen von den Querverbindungen - ein 25 m breiter Pflanzstreifen von einem 10 m breiten Arbeitsstreifen unterbrochen wird.)

## 11. Hinweis

In dem Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand von ca. 5 m unter Flur zu rechnen.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am xxxx die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 - Brander Straße/ Breitbendenstraße - beschlossen hat.

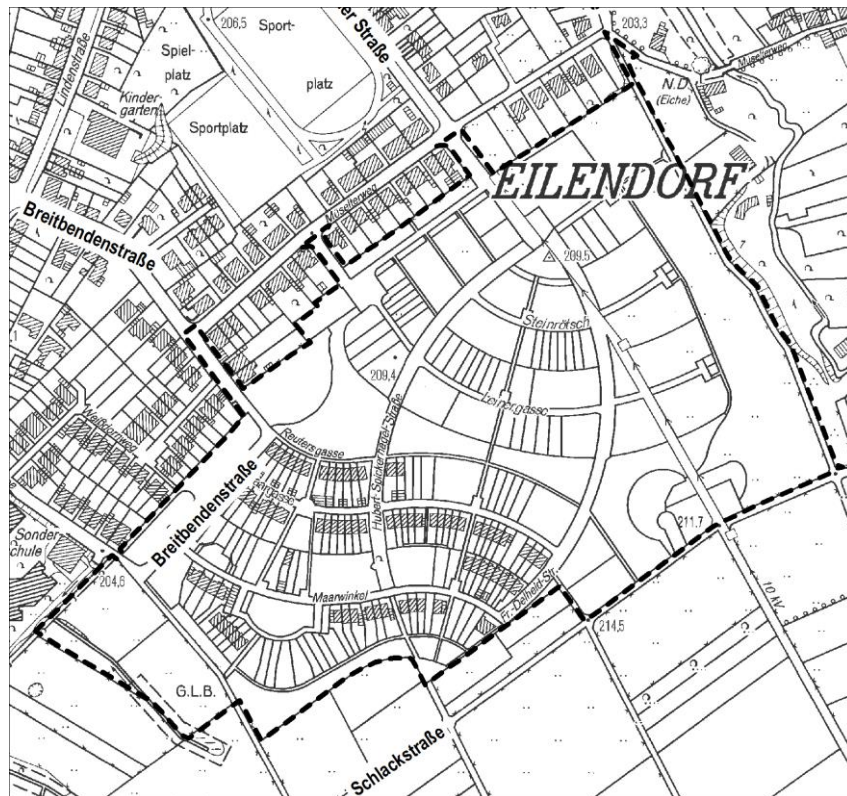
Aachen, den

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

# Entwurf der Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße-

im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, zwischen Brander Straße und Breitbendenstraße

zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
	1.1 Beschreibung des Plangebietes .....	3
	1.2 Bestehendes Planungsrecht.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
	4.1 Firsthöhe .....	3
	4.2 Gauben.....	3
	4.3 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.....	4
<b>3.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet der II. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 805 - Brander Straße/Breitbendenstraße, der seit dem 24.09.99 rechtskräftig ist. Zwischenzeitlich ist ein großer Teil des Wohngebietes bereits bebaut. Die zentrale Grünflächenanlage wird derzeit hergestellt.

### **1.2 Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 805 wurde aufgestellt, um ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen und ein energiebewusstes und solares Bauen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen "Allgemeines Wohngebiet" (WA), mit I bis III Geschossen, maximalen Trauf- und Firsthöhen und Dachneigungen von 32° und 35° fest. Außerdem regeln die Schriftlichen Festsetzungen u.a. die First- und Traufhöhen, Breiten von Dachgauben und Überschreitungen der Baugrenzen für Wintergärten.

## **2. Anlass der Änderung**

Die Erfahrungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes haben gezeigt, dass die Schriftlichen Festsetzungen teilweise zu nicht beabsichtigten Einschränkungen führen oder Befreiungen erfordern, die zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand, Zeitverzug und Kosten für Bauherren bei den Genehmigungsverfahren führen.

## **3. Ziel und Zweck der Änderung**

Um die Entwicklung des Wohngebietes den begründeten Erfordernissen anpassen zu können, sollen einzelne Schriftliche Festsetzungen geändert werden. Die Änderungen betreffen Festsetzungen zur Überschreitung von Baugrenzen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen. Außerdem sollen die Festsetzungen für Dachaufbauten gelockert werden und eine Festsetzung, die über die Regelungen der Landesbauordnung hinausgeht, gestrichen werden. Der Rechtsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen ist von der Änderung nicht betroffen.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Firsthöhe**

Unter Pkt. 2.7 Firsthöhe regelt der Bebauungsplan, welches Bezugsniveau für die Ermittlung der Firsthöhe anzusetzen ist. In diesem Zusammenhang regelt der Bebauungsplan auch die Ermittlung der seitlichen Abstandflächen. Folgende Festsetzung: „Diese Höhenlage der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen - nicht das vorhandene Gelände - ist auch zur Ermittlung der seitlichen Abstandfläche zugrunde zu legen“ ist nicht vereinbar mit den Vorschriften des § 6 BauO NRW. Da es keine städtebaulichen Gründe für eine Abweichung von den Regelungen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen gibt, soll der o.g. Satz komplett aus den Festsetzungen herausgenommen werden, so dass die Vorschriften der Landesbauordnung NRW gelten. Diese Änderung dient der Herstellung der Rechtsklarheit.

### **4.2 Gauben**

Unter Pkt. 2.8 Dachgauben ist eine Breitenbeschränkung für Dachgauben von 2,20 m bzw. 50 % der Hausbreite festgesetzt. Diese Festsetzung führte in der Vergangenheit häufig dazu, dass statt Gauben Zwerchgiebel zur Vergrößerung des nutzbaren Raums im Dachgeschoss errichtet wurden. Auch sind bereits mehrere Befreiungen zur geringfügigen Überschreitung der Breitenbeschränkung auf 2,20m erteilt worden. Da eine Beschränkung der Breiten von Dachgauben auf ein absolutes Maß aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, und das städtebauliche Erscheinungsbild durch die relative, auf die Hausbreite bezogene Größe ausreichend gesteuert wird, soll die Beschränkung auf 2,20m Breite herausgenommen werden. Der Begriff Dachgauben soll durch den Begriff Dachaufbauten ersetzt werden, damit darunter auch Zwerchgiebel gefasst werden, die ebenfalls prägend für das Erscheinungsbild und der Dachlandschaft sind.



Im Bebauungsplan sind unterschiedliche Dachneigungen und die Zulässigkeit von Dachgauben in Abhängigkeit der Dachneigung festgesetzt. Es gibt Bereiche mit Dachneigungen  $\geq 35^\circ$  und Dachneigungen  $\geq 32^\circ$ . Außerdem gibt es Bereiche, in denen keine Dachneigung festgesetzt ist. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dachgauben nur bei Dachneigungen  $\geq 35^\circ$  zulässig sind. Um den geforderten Ansprüchen an eine Wohnnutzung und dem steigenden Bedarf an Wohnfläche zu entsprechen, sollen die Schriftlichen Festsetzungen so geändert werden, dass Dachaufbauten bei Dachneigungen  $\geq 30^\circ$  zulässig sind. Damit bleibt das Ziel, ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung mit einer harmonischen Dachlandschaft, gesichert und schafft die Möglichkeit mehr Fläche im Dachgeschoss nutzen zu können.

#### 4.3 Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen

Pkt. 3.3 Überschreitung der Wintergärten regelt die Überschreitungsmöglichkeit der südlichen Baugrenze für Wintergärten. Diese wird von den Bauherren häufig in Anspruch genommen. Für die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen sind derzeit aufgrund der geänderten bauordnungsrechtlichen Beurteilung regelmäßig Befreiungen erforderlich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Terrassen und Terrassenüberdachungen zu schaffen, und damit auf Erdgeschosebene die Wohnqualität steigern zu können, soll die Festsetzung so geändert werden, dass eine Überschreitung der südlichen Baugrenze für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig sein soll. Die Festsetzung wird notwendig, da ohne diesbezügliche Festsetzung die Gebäudeteile wie Terrassen und Terrassenüberdachungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten oder diese nur geringfügig überschreiten dürften.

Die festgesetzte maximale Tiefe von 2,5m für Wintergärten soll für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen auf 3,0m vergrößert werden, um eine bessere Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Die Beschränkung auf eine maximale Tiefe von 3,0m ist erforderlich, um die Flächenversiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen.

Die festgesetzte Breitenbeschränkung für Wintergärten auf 4,00 m führt dazu, dass bei den Reihenhäusern häufig ungünstige kleine Zwischenräume zwischen zwei Wintergärten auf benachbarten Grundstücken entstehen. Diese Situation betrifft insbesondere die schmalen Grundstücke, so dass weder die nach Landesbauordnung geforderten Abstandflächen eingehalten werden können, noch die Forderung der Landesbauordnung der grenzständigen Bebauung realisiert werden kann. Diese Situation wird noch dazu durch die teilweise konisch verlaufenden Grundstückszuschnitte erschwert. Die Schriftlichen Festsetzungen sollen daher so geändert werden, dass bei Reihemittelhäusern die Errichtung von Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen in Verlängerung der Gebäudeabschlusswände zulässig ist. Für Reihenendhäuser ist die Errichtung der Anlagen in der gesamten Hausbreite zulässig. Die Überschreitung der GRZ bis maximal 20m<sup>2</sup> ist zulässig, da die Überschreitung nur nach Süden hin zugelassen werden soll, und damit eine die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Begrenzung der baulichen Anlagen auf maximal 20m<sup>2</sup> stellt sicher, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am xxxxx.2015 die öffentliche Auslegung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße- beschlossen hat.

Aachen, den

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister