

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0378/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35002-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	03.02.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 940 - Laurentiusstraße / Sandhäuschen - hier: Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
09.03.2016	B 5	Anhörung/Empfehlung	
17.03.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung	
06.04.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen- Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Überschreitungen der überbaubaren Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer max. Tiefe von 3,0 und einer max. Fläche von 20 m² zuzulassen und dies schriftlich festsetzen,
- die Reduktion der seitlichen Abstandflächen auf 3,0 m zuzulassen und dies schriftlich festzusetzen,
- die Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude aus dem Rechtsplan zu streichen,
- die Bauweise für das östliche Doppelhaus auch für Einzelhäuser im Rechtsplan zu erweitern,
- für die Hausgruppen eine rückwärtige Baugrenze, die gartenseitig im Versatz von 3,0 m die II-Geschossigkeit von der III-Geschossigkeit abgrenzt, im Rechtsplan festzusetzen.

Weiterhin empfiehlt sie dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen - gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Überschreitungen der überbaubaren Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer max. Tiefe von 3,0 und einer max. Fläche von 20 m² zuzulassen und dies schriftlich festsetzen,
- die Reduktion der seitlichen Abstandflächen auf 3,0 m zuzulassen und dies schriftlich festzusetzen,
- die Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude aus dem Rechtsplan zu streichen,
- die Bauweise für das östliche Doppelhaus auch für Einzelhäuser im Rechtsplan zu erweitern,

- für die Hausgruppen eine rückwärtige Baugrenze, die gartenseitig im Versatz von 3,0 m die II-Geschossigkeit von der III-Geschossigkeit abgrenzt, im Rechtsplan festzusetzen.

Weiterhin empfiehlt er dem Rat, diese I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis. Er stellt fest, dass die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Überschreitungen der überbaubaren Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer max. Tiefe von 3,0 und einer max. Fläche von 20 m² zuzulassen und dies schriftlich festsetzen,
- die Reduktion der seitlichen Abstandflächen auf 3,0 m zuzulassen und dies schriftlich festzusetzen,
- die Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude aus dem Rechtsplan zu streichen,
- die Bauweise für das östliche Doppelhaus auch für Einzelhäuser im Rechtsplan zu erweitern,
- für die Hausgruppen eine rückwärtige Baugrenze, die gartenseitig im Versatz von 3,0 m die II-Geschossigkeit von der III-Geschossigkeit abgrenzt, im Rechtsplan festzusetzen.

Weiterhin beschließt er die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen –Laurensberg im Bereich zwischen Laurentiusstraße, Vetschauer Straße und dem Sportgelände gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens und Sachstand zum Vergabeverfahren „Sandhäuschen“

Der Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – sichert für das ehemalige städtische Gelände des Vereinsheims Sandhäuschen das Planungsrecht für 18 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus. Er ist am 17.12.2013 in Kraft getreten.

Am 28.08.2014 wurde im Planungsausschuss, am 02.09.2014 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses und am 17.09.2016 in der Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg das Vermarktungskonzept für das Baugebiet „Sandhäuschen“ beschlossen.

Das Vermarktungskonzept zielt darauf ab, dass gegenüber den üblichen Einzelbewerbungen das Bewerbungsverfahren weitgehend im Interessentenkreis gemeinsam durchgeführt wird. Damit soll die Bildung von Baugemeinschaften begünstigt werden. Umfangreiche Information, der offene Umgang mit dem Bewerberkreis und die Gleichzeitigkeit soll die Selbstorganisation der Bewerber fördern und damit zu besseren gestalterischen Ergebnissen und frühzeitig zu einer lebendigen Nachbarschaft führen.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens „Sandhäuschen“ wurde eine Auftaktveranstaltung und nach der Bewerbung ein Bauherrngespräch durchgeführt. Im März wird ein weiteres Bauherrngespräch angeboten. Ein umfangreiches Handbuch, ein gemeinsamer Mailverteiler und die entsprechende Internetseite www.aachen.de (unter dem Begriff Neubaugebiet Sandhäuschen) informierte nicht nur umfassend, sondern beförderte darüber hinaus einen Gruppenbildungsprozess. So sind nun aus einem eingeladenen Interessentenkreis von 30 Bewerbern 17 gültige Bewerbungen abgegeben worden. Die Möglichkeit sich gemeinsam für eine Hausgruppe oder ein Doppelhaus zu bewerben, wurde von 12 Bewerbern wahrgenommen, so dass sich Baugruppen für zwei Hausgruppen und drei Doppelhäuser gebildet haben. Zwei weitere Einzelbewerbungen gibt es für ein Doppelhaus. Für die östliche Hausgruppe wurde keine Bewerbung abgegeben.

Bereits jetzt zeigt sich, dass das Angebot sich gemeinsam für benachbarte Häuser zu bewerben, gut angenommen wurde. Da die zukünftigen Bauherren sich bei den zwei Hausgruppen und zwei Doppelhäuser auf jeweils einen Architekten je Doppelhaus bzw. Hausgruppe geeinigt haben, wird sich die gestalterische Abstimmung mit hoher Wahrscheinlichkeit einvernehmlich gestalten können.

Ein mündlicher Bericht über das Verfahren wird in der Sitzung gegeben.

2. Anlass der Änderung und Auswirkung der Planänderung

In den Diskussionen mit dem Interessentenkreis haben sich schließlich verschiedene Planungsansätze ergeben, die wünschenswert sind, jedoch den Festsetzungen widersprechen. Alle

Änderungswünsche wurden geprüft. Bis auf wenige Ausnahmen können diese als vertretbar eingestuft werden und berühren nicht die Grundzügen des Bebauungsplanes. Um die positiven Ansätze einer gemeinsamen Planung nicht zu blockieren, soll eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes die erforderlichen Spielräume ermöglichen. Folgende Themen wurden diskutiert:

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss darf aufgrund der II-Geschossigkeit kein Vollgeschoss sein. Allerdings gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie dieses dritte Geschoss positioniert wird. Die Landesbauordnung fordert beim Staffelgeschoss einen allseitigen Rücksprung von 1,0 m. Die Möglichkeit, nur einseitig z.B. klassischerweise an der Gartenseite mit einem deutlichen Versatz zurückzuspringen, ist eine sehr beliebte Bauweise, die jedoch die Festsetzungen nicht zu lassen.

Für die am Siedlungsrand stehenden Hausgruppen soll von den Anforderungen eines Staffelgeschosses abgewichen und ein Pultdach mit gartenseitigem Versatz ermöglicht werden. Damit wird eine zweite Baugrenze innerhalb des Baufeldes erforderlich, die um 3,0 m zurückspringt und eindeutig den II-geschossigen und den III-geschossigen Bereich festlegt. Für die Doppelhäuser soll das Staffelgeschoss beibehalten werden, da die allseitige II-geschossige Wirkung in der Umgebung der Neubebauung und der Bestandsbebauung gesichert bleiben soll.

Wohneinheiten und Bauweise

Es gibt Interessenten, die statt der klassischen Doppelhausteilung ein Zweifamilienhaus mit einem Eingang errichten wollen. Diese Bauform widerspricht der Festsetzung, die dort ausschließlich Doppelhäuser festlegt. Die Bauform eines Zweifamilienhauses widerspricht jedoch nicht den Grundzügen des Bebauungsplanes, der Planungsrecht für familienorientierte Bauformen sichern soll. Daher wird empfohlen, in unmittelbarer Nachbarschaft des Mehrfamilienhauses für das Baufeld des Doppelhauses auch ein Einzelhaus zuzulassen.

Als Folge davon wird die Festsetzung der Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude ebenso betroffen. Um auch hier eine größere Flexibilität zu ermöglichen, soll generell keine Beschränkung der Wohneinheiten mehr festgesetzt werden. Der Verkauf an Einzelinteressenten durch die Stadt Aachen sichert die familienorientierte Struktur ausreichend ab.

Abstandfläche und Terrassen

Der städtebauliche Grundriss geht davon aus, dass aufgrund des angrenzenden Sportlärms die beiden westlichen Hausgruppen möglichst eng zusammenstehen. Bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen fordern aber einen von der Höhe abhängigen Abstand, der in den vorliegenden Fällen bei über 3,5 m liegen wird. Gleichzeitig werden bei üblichen Garagenbreiten von 3,0 m Baulasten auf das zweite Garagengrundstück notwendig. Um hier optimalen Lärmschutz, einfache Grundstücksregelungen und eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, soll eine Reduktion der seitlichen Abstandfläche auf 3,0 m ermöglicht werden.

Die Baufelder wurden mit 13,00 m Tiefe so bemessen, dass Teile von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten auch außerhalb der überbaubaren Fläche genehmigungsfähig sind. Gemäß der Landesbauordnung zählen diese Einrichtungen jedoch zum

Hauptbaukörper und sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um hier ebenfalls mehr Spielraum anzubieten, sollen Überschreitungen möglich werden. Die Überschreitungen werden in der Ausdehnung mit einer max. Tiefe von 3,0 m und einer max. Fläche von 20 m² begrenzt und liegen damit noch innerhalb der zulässigen Überbaubarkeit (GRZ 0,4). Es wird daher vorgeschlagen, diese Überschreitungen schriftlich festzusetzen.

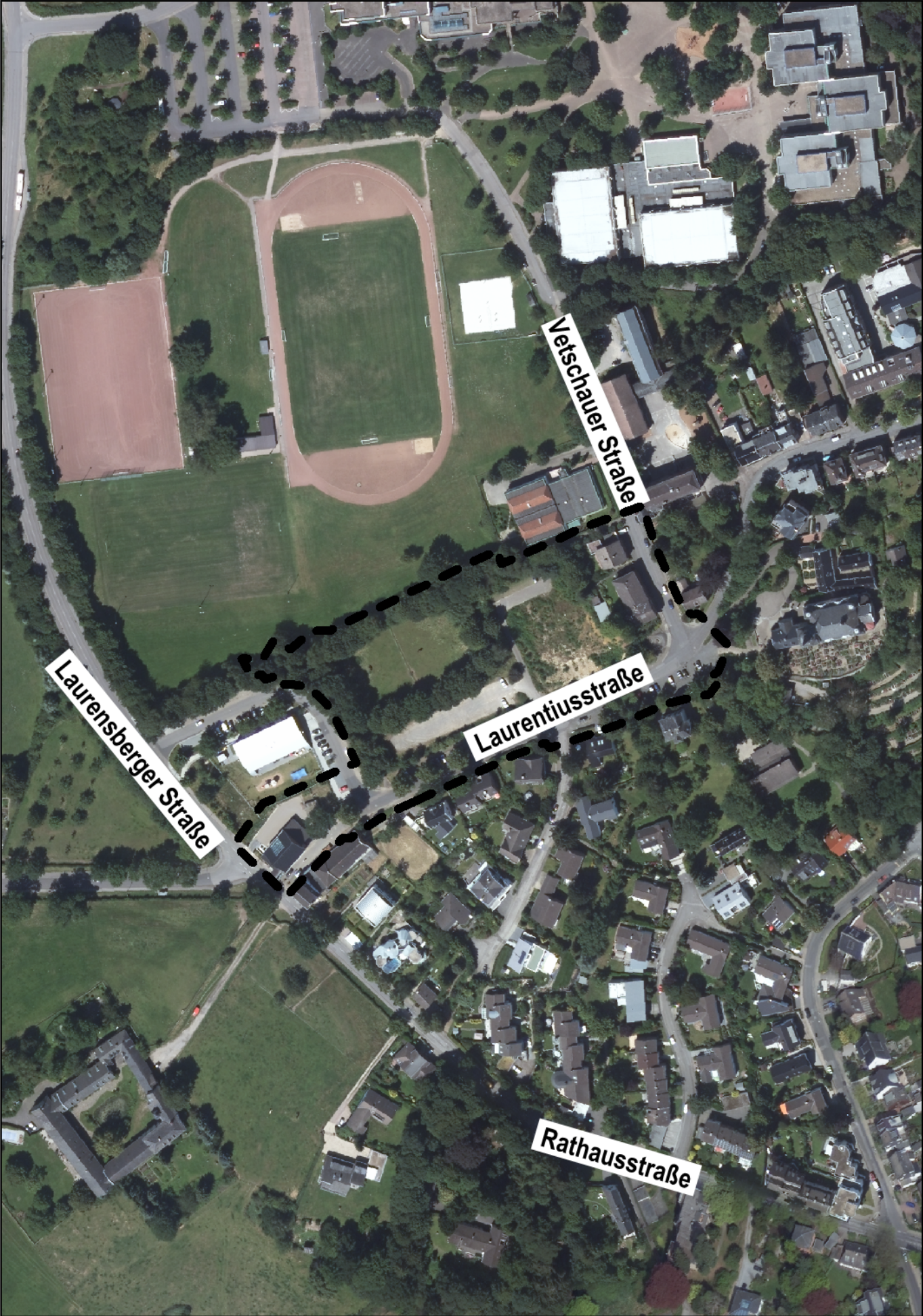
3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die aufgeführten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und können daher vereinfacht geändert werden. Die Änderungen sind so geringfügig und ohne Auswirkung auf die Baustruktur des Bebauungsplanes, dass es keine Betroffenen gibt, die über die Änderungen informiert und beteiligt werden müssten. Die Grundstücke befinden sich derzeit noch im Besitz der Stadt Aachen. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 940 – Laurentiusstraße / Sandhäuschen – vereinfacht zu ändern und die I. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung zu beschließen.

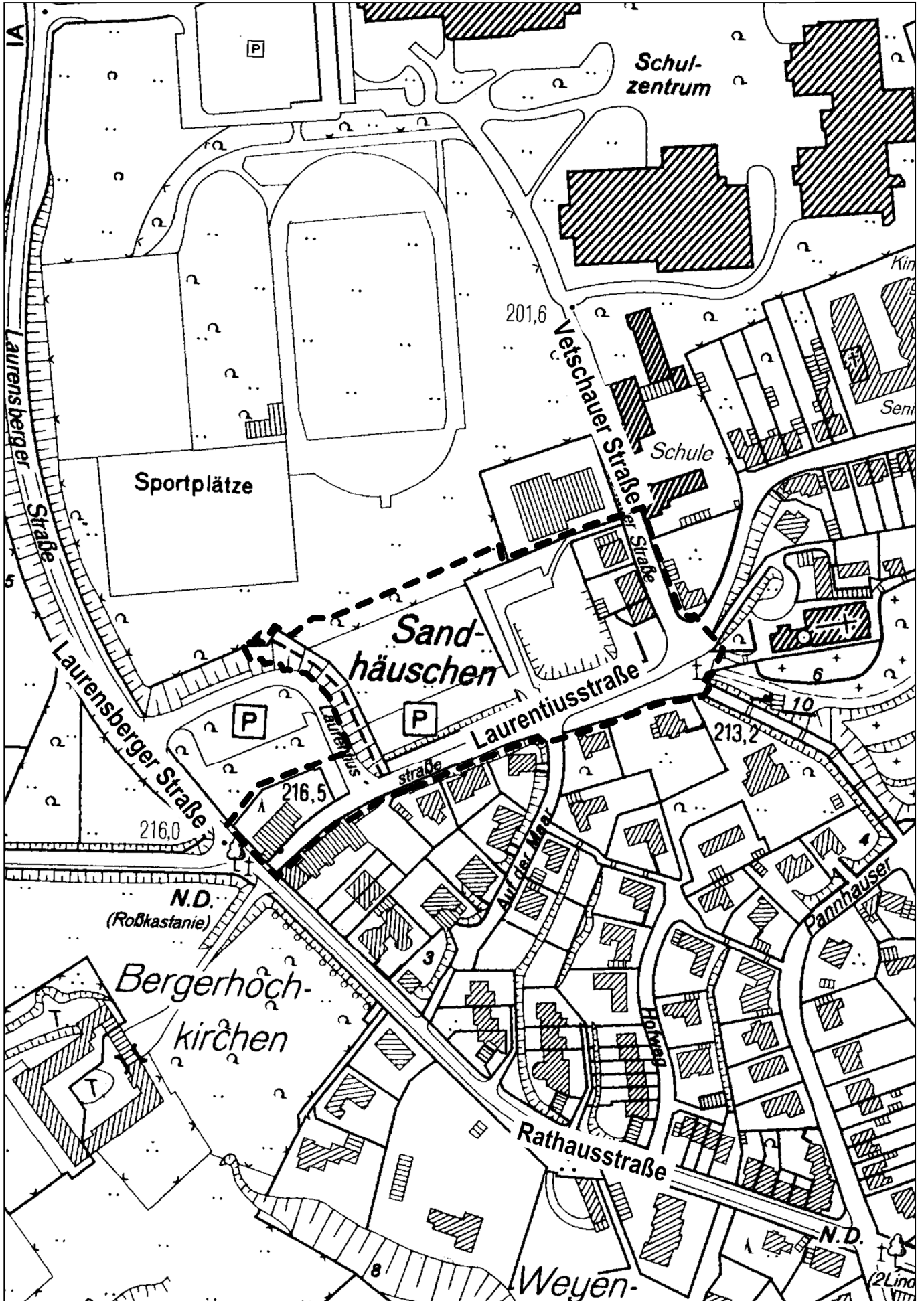
Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Darstellung der zeichnerischen Änderungen im Rechtsplan
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen der I. Änderung
5. Entwurf der Begründung der I. Änderung
6. Entwurf des Rechtsplanes der I. Änderung (erst zum Ratsbeschluss fertig)

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 940 - Laurentiusstraße/ Sandhäuschen



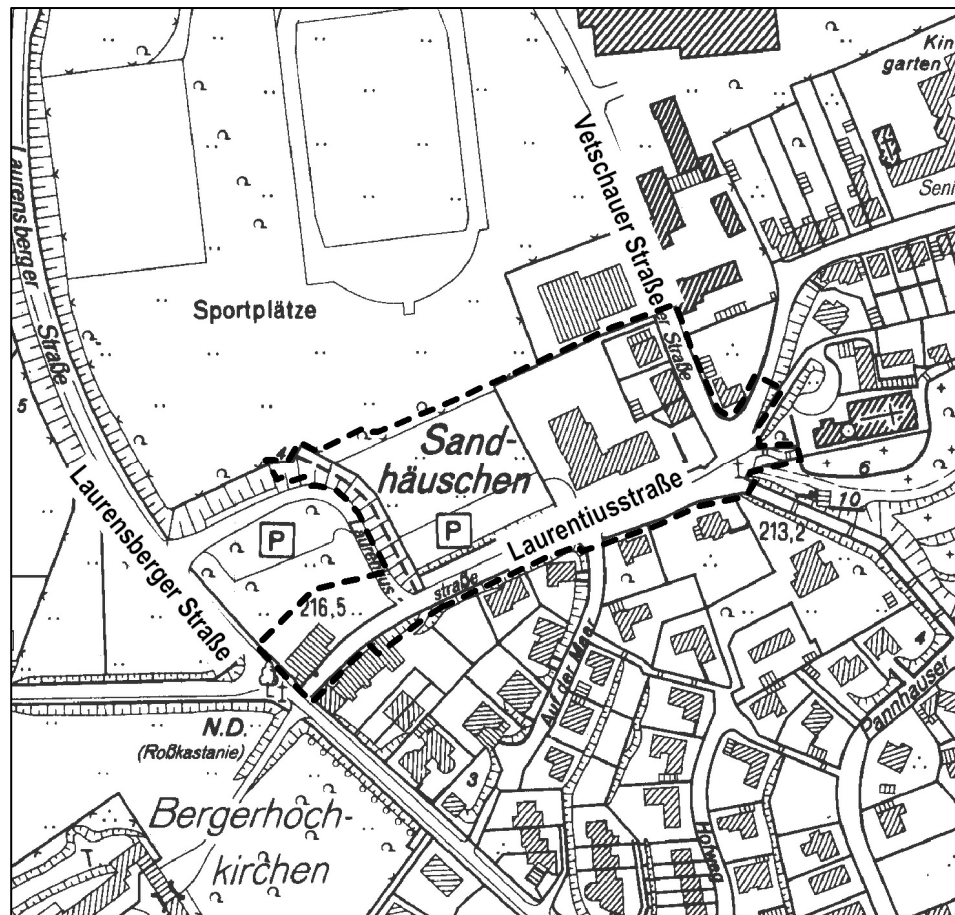
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 940 - Laurentiusstraße/ Sandhäuschen



Darstellung der zeichnerischen Änderungen und Ergänzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen-

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Bereich zwischen Laurentiusstraße, Vetschauer Str. und dem Sportgelände
Satzung



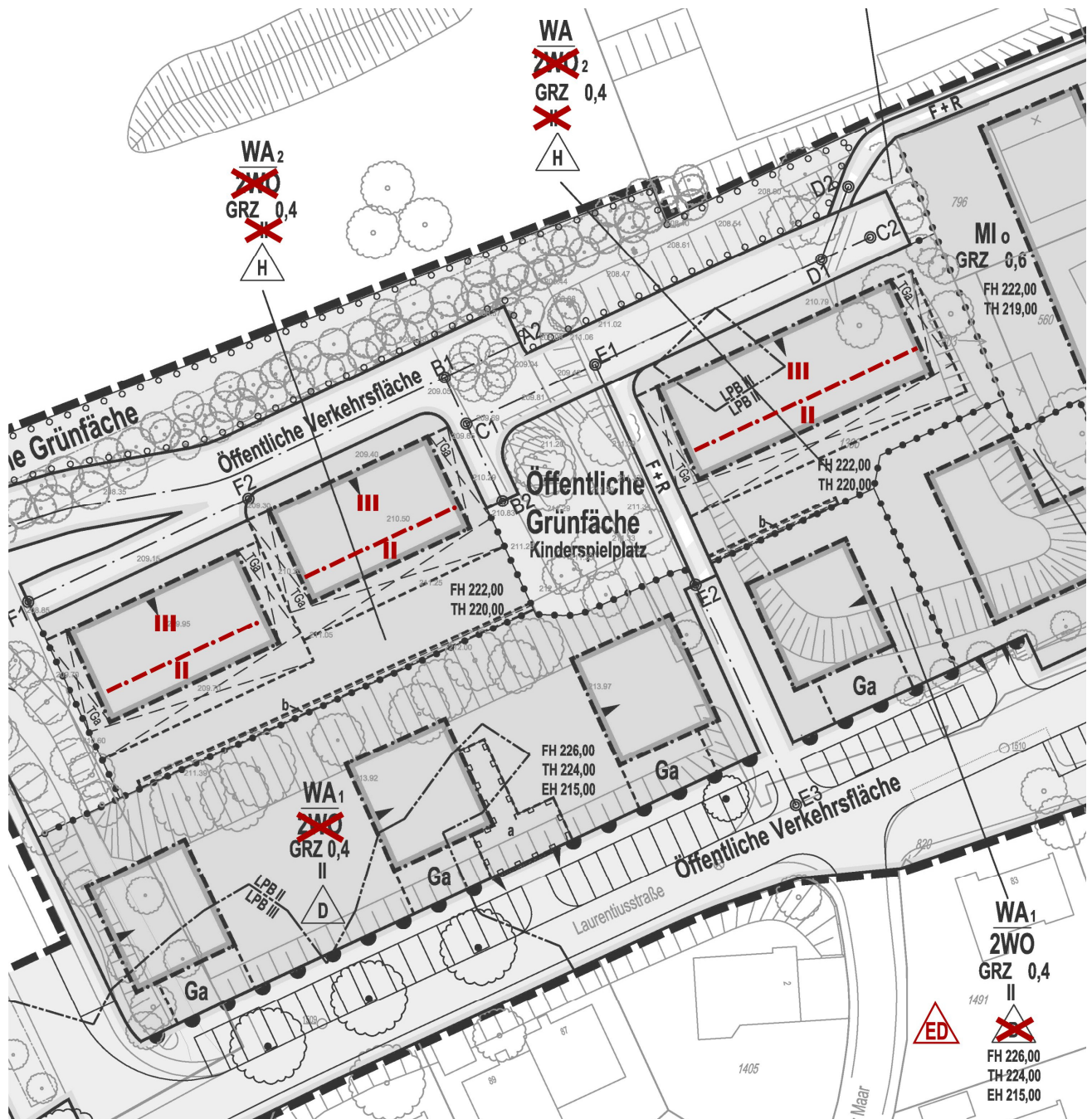
Lage des Plangebietes

Darstellung der zeichnerischen Änderungen und Ergänzungen

Dachgeschoss: Für die am Siedlungsrand stehenden Hausgruppen soll von den Anforderungen eines Staffelgeschosses abgewichen und ein Pultdach mit gartenseitigem Versatz ermöglicht werden. Mit einer zweiten Baugrenze, die 3,0 m nach innen rückt wird innerhalb des Baufeldes der III-geschossige Bereich von dem II-geschossigen Bereich abgetrennt. Die absoluten Höhen des Gebäudes bleiben unverändert.

Bauweise: In unmittelbarer Nachbarschaft des Mehrfamilienhauses soll innerhalb des Baufeldes des Doppelhauses auch ein Einzelhaus zugelassen werden.

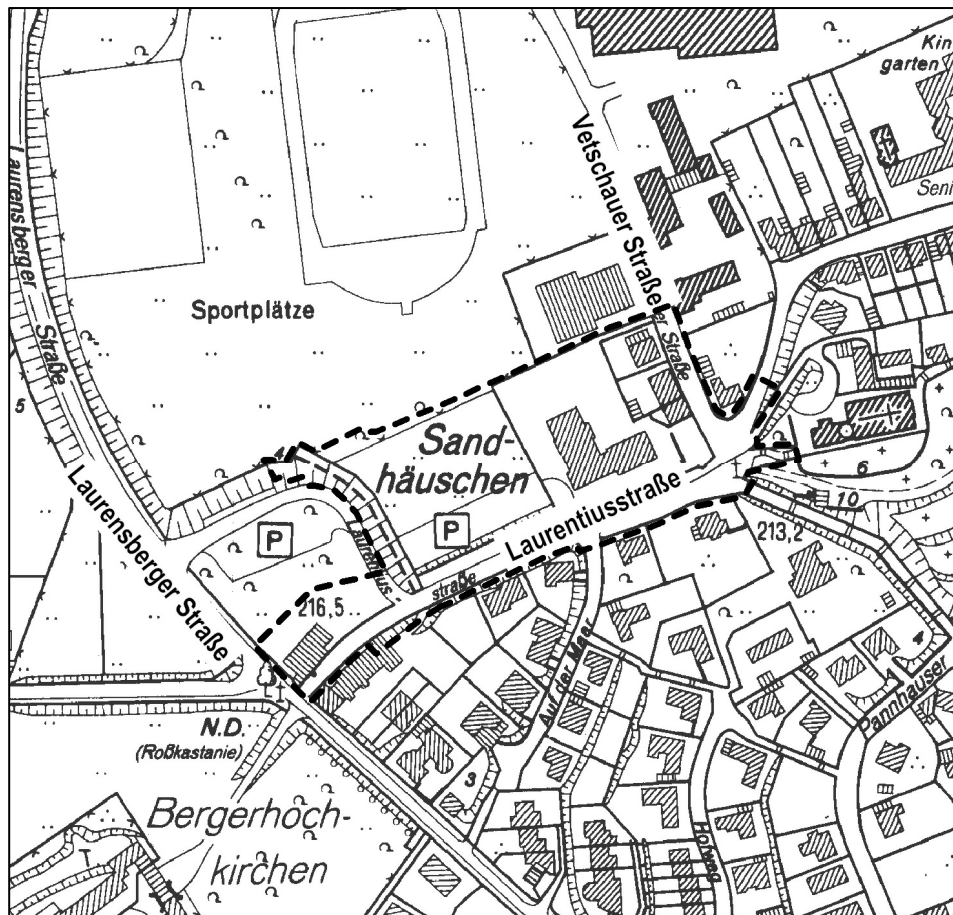
Anzahl der Wohneinheiten: Die Begrenzung der Wohneinheiten von 2 WO auf ein Gebäude soll gestrichen werden.



Schriftliche Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen-

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Bereich zwischen Laurentiusstraße, Vetschauer Str. und dem Sportgelände
Satzung



Lage des Plangebietes

gemäß **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 Allgemeine Wohngebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten MI sind die nachfolgend genannten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.

Unter Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu verstehen.

Unter Erdgeschossöhe (EH) ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss zu verstehen.

Bei Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, der First der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Gebäudehöhe dem oberen Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH, TH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher und Anlagen der solaren Energiegewinnung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen sowie für Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2.50 m ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 21 a BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.4 Tiefe der Abstandfläche

Es ist zulässig, die Tiefe der seitlichen Abstandfläche auf 3,0 m zu reduzieren.

- 2.5 Überschreitung der überbaubaren Fläche**
Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist ausnahmsweise für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten in einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig, wenn in der Summe die Größe von 20 m² nicht überschritten wird.

3. Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr / Geh-, Fahr und Leitungsrechte

3.1 Stellplätze und Garagen, Ausschluss und Begrenzung

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA₁ sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA₂ und WA₃ sind Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alternativ ist eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind zwischen der gedachten Verlängerung der hinteren und vorderen Baugrenzen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

4. Öffentliche und Private Grünflächen / Festsetzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Pflanzen

4.1 Private Grünflächen

Die Privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung – auch von Teilflächen – ist nicht zulässig.

- #### **4.2 Öffentliche Grünflächen / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Ersatzpflanzung als Grüngürtel anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Art der Pflanzen, die Pflanzenqualität und Pflanzdichte ist entsprechend der Pflanzartenliste auszuwählen.

5. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

5.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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 II ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB
- 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

Für Büroräume

- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 30 dB
- 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

Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

- innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB

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

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.*

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen und eine der folgenden Kriterien erfüllen,

- Lärmpegelbereiche III und IV
- Fassaden im WA_2 mit direkter Sichtbeziehung auf das Sportgelände (in Richtung Nord, Nord-West) sind zusätzlich schalldämmte und mechanisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper/Bauteile nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

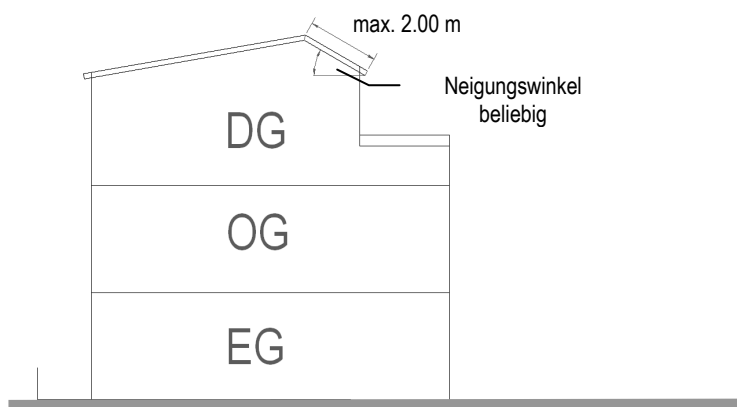
Örtliche Bauvorschriften

1. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 , WA_2 u. WA_3) sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 – 25° in Form eines Flach- oder Pultdaches zulässig.

1.2 Ausnahmsweise ist zur Installation von Solaranlagen (Fotovoltaik oder Solarkollektoren) ein Satteldach zulässig. Hierbei darf die Länge des Ortgangs 2.00 m nicht überschreiten. Der Dachneigungswinkel für den kurzen Dachschenkel ist frei wählbar.



Nachrichtliche Übernahmen

1. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / Denkmäler nach Landesrecht

- 1.1 Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale
Auf dem Flurstück Nr. 1455 befindet sich das Baudenkmal, Stall/Scheunengebäude, Gut Barriere, das als Denkmal geschützt ist und unter der Nr. 2783 in der Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen ist.
- 1.2 selbstständig festgesetzte örtliche Bauvorschriften / Satzungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vom 26.09.2013, festgesetzt durch Beschluss vom 19.09.2013.

2. Hinweise und sachdienliche Informationen für Architekten und Bauherren

- 2.1 Kampfmittel
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. es wurden keine Kampfmittel geborgen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmitteln im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.
- 2.2 Bodendenkmäler
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.
- 2.3 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 Aachen in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Bebauungsplan Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen- als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten Schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den 19.09.2013

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Anlage/n zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 940

Pflanzartenliste

- **Sträucher**

5 Stck. / m² Sträucher 2 xv.m.B. 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Comus mas	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa Canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster

- **Hochstämme**

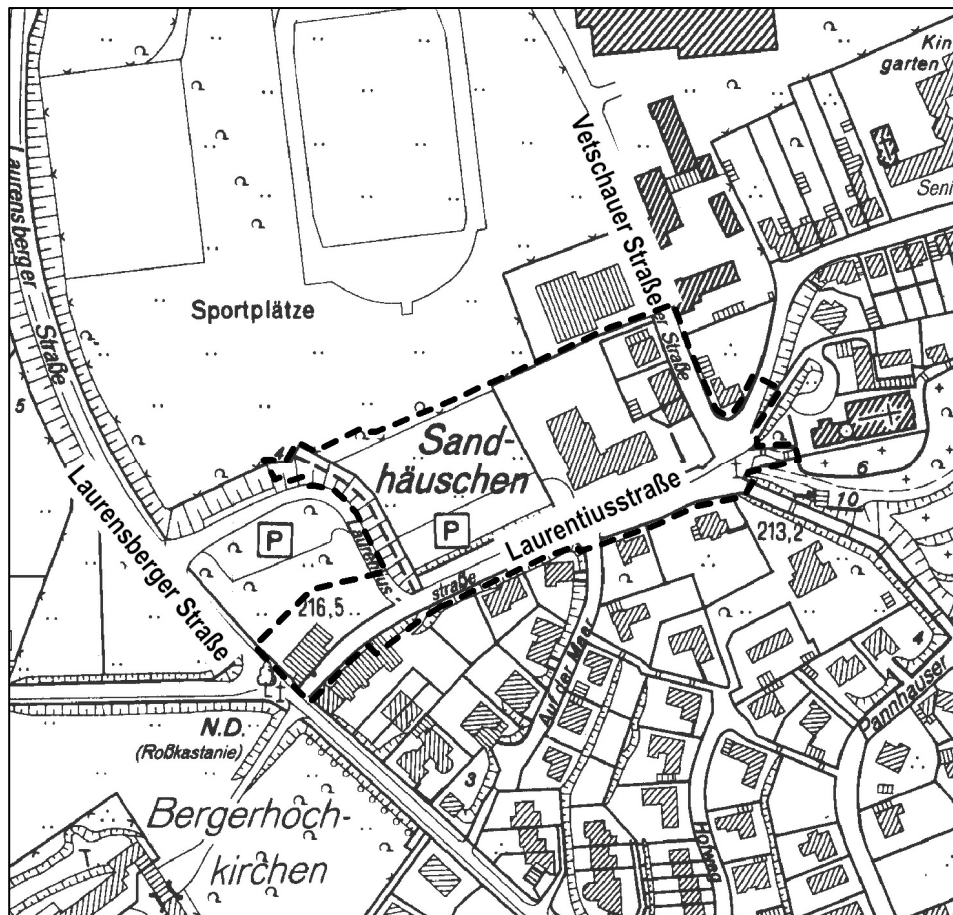
Hochstämme 3 xv. 18-20 m.B. 1 Baum / 10 m²

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen-

im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg

für den Bereich zwischen Laurentiusstraße, Vetschauer Str. und dem Sportgelände
Satzung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
- 2. Anlass und Ziel der Planänderung**
- 3. Begründung der geänderten und ergänzten Festsetzung**
- 4. Auswirkungen der Planung**

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Laurensberg im Übergang des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.000 m².

Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch die Laurentiusstraße im Norden durch das Sportgelände am Laurensberger Schulzentrum und im Osten durch die Vetschauer Straße begrenzt.

Im Osten und Süden grenzt der Siedlungsraum, bestehend aus Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen Grundschule, Kindergarten und der katholischen Pfarrkirche St. Laurentius, unmittelbar an das Plangebiet. Im Westen befindet sich das neu errichtete Familienzentrum.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 940 wurde aufgestellt, um für die Ansiedlung von Wohnungsbau Planungsrecht zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde 17.12.2013 rechtskräftig.

2. Anlass und Ziel der Planungsänderung

Das gesamte Plangebiet ist im Besitz der Stadt Aachen. Im östlichen Bereich wurde bereits ein Grundstücksteil an Investoren verkauft, die dort Geschosswohnungsbau mit einem Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten errichten. Die Einfamilienhausgrundstücke für drei Hausgruppen und vier Doppelhäusern sollen im Rahmen eines Vergabeverfahrens an Bauwillige veräußert werden. In diesem Verfahren wird die Bildung von Baugemeinschaften gefördert. In den Diskussionen mit dem Interessentenkreis haben sich schließlich verschiedene Planungsansätze ergeben, die wünschenswert sind, aber den bisherigen Festsetzungen widersprechen und in einigen Fällen zu unbeabsichtigten Einschränkungen führen. Alle Änderungswünsche wurden geprüft. Bis auf wenige Ausnahmen können die Änderungswünsche als vertretbar eingestuft werden. Um nun die positiven Ansätze, vor allem bei gemeinsamen Planungsansätzen, nicht zu blockieren, soll eine vereinfachte Änderung die entsprechenden Spielräume ermöglichen.

3. Begründung der geänderten und ergänzten Festsetzungen

3.1 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Einfamilienhäuser eine II-Geschossigkeit und die Gebäudehöhen festgesetzt. Die Dachform wird als Flachdach oder Pultdach festgelegt. Es kann somit ein drittes Geschoss errichtet werden, jedoch nur, wenn es kein Vollgeschoss ist. Die Landesbauordnung sieht in diesem Fall ein Staffelgeschoss vor, bei dem das oberste Geschoss allseitig mindestens 1,0 m zurückversetzt sein muss. Fälschlicherweise wurde in den schriftlichen Festsetzungen und in der Begründung ein Gebäude mit einem einseitigen Versatz dargestellt. Die Festsetzung deckt diesen Fall jedoch nicht ab.

Innerhalb des Interessentenkreises wurde diese Bauform nachgefragt. Insbesondere die Bauherren der beiden Hausgruppen, die gemeinsam aus einer Hand konzipiert werden, würden gerne das zurückversetzte Pultdachhaus umsetzen. Gleichzeitig wurde von Doppelhausinteressenten diese Dachausbildung kritisiert. Bei dem einseitigen Versatz würde zu einer Seite eine III-Geschossigkeit entstehen. Demgegenüber wird bei dem Staffelgeschoss sichergestellt, dass durch den erforderlichen allseitigen Versatz die II-Geschossigkeit auch allseitig gewahrt bleibt.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die Festsetzungen so zu wählen, dass der Neubau sich in die Umgebung einfügt. Da die neuen Doppelhäuser umgeben von Gebäuden sind, insbesondere von einer zweigeschossigen Be-

standsbebauung, würde tatsächlich aus bestimmten Perspektiven für die Nachbarschaft eine III-Geschossigkeit sichtbar sein. Daher kann für die Doppelhäuser die Auflösung des Staffelgeschosses nicht empfohlen werden. Bei den am Siedlungsrand stehenden Hausgruppen ist eine andere Situation gegeben. Das Gelände liegt deutlich unter dem Geländeniveau der Bestandsbauten, wodurch die Höhe von der Siedlungsseite niedriger wahrgenommen wird. Darüber hinaus würde die III-Geschossigkeit in Richtung Landschaft, die II-Geschossigkeit zum Siedlungsbereich zeigen. Da die Gebäudehöhe nicht geändert wird, würde lediglich die mögliche Kubatur des Baukörpers verschoben. Damit ist die Änderung geringfügig und hat keine Auswirkungen auf die Umgebung.

Ein einseitiger Versatz in Richtung Garten soll für die Hausgruppen zugelassen werden. Im Rechtsplan soll innerhalb der überbaubaren Fläche für Hausgruppen eine zweite Baugrenze im Abstand von 3,0 m von der Gartenseite eine II-Geschossigkeit von der straßenseitigen III-Geschossigkeit abgrenzen.

3.2 Bauweise

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde die Möglichkeit in Betracht gezogen, statt der klassischen Doppelhausteilung ein Zweifamilienhaus mit einem Eingang zu errichten. Eine horizontale Teilung (getrennte Wohneinheiten im EG und OG) des Gebäudes widerspricht jedoch der Festsetzung Doppelhaus (vertikale Teilung). Das Ziel einer familienorientierten Baustruktur wird mit der horizontalen Teilung jedoch ebenso erfüllt. Ein Gebäude mit einem Eingang, separatem Treppenhaus und z.B. einer Liftanlage kann auf die verschiedenen Lebensphasen sogar besser reagieren als das klassische Einfamilienhaus. Die Änderung ist geringfügig, da lediglich die innere Teilung geändert wird. Eine Auswirkung auf die Umgebung ist nicht gegeben.

Im Rechtsplan soll die Bauweise Doppelhaus bei der überbaubaren Fläche, die an dem Geschosswohnungsbau angrenzt, mit Einzelhaus in die Festsetzung ergänzt werden.

3.3 Anzahl der Wohneinheiten

Zusätzlich will der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten den Einfamilienhauscharakter sicherstellen. Mit der Anzahl von 2 Wohneinheiten je Gebäude wird die Möglichkeit der Einliegerwohnung bei der klassischen Bauweise angeboten. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ist jedoch unnötig, da die überbaubaren Flächen relativ knapp bemessen sind und eine Vermarktung an Einzeleigentümer erfolgt. Darüber hinaus wird aufgrund der relativ kleinen Grundstücke der Stellplatznachweis ebenfalls dazu beitragen, dass die Anzahl der Wohnungen begrenzt bleibt. Für Anpassungen an spätere Lebensphasen, wie z.B. die Betreuung der Eltern, die abgeschlossene Wohnung einer betreuenden Person oder die Jugendwohnung, sollen Spielräume gegeben werden. Eine Auswirkung auf die Umgebung ist daher nicht gegeben.

Im Rechtsplan soll die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen gänzlich gestrichen werden.

3.4 Überschreiten der überbaubaren Fläche

Bei der Bemessung der überbaubaren Fläche wurde von der Annahme ausgegangen, dass Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Gemäß Landesbauordnung werden derartige bauliche Einrichtungen zum Hauptbaukörper gezählt und müssen somit innerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Das Baufeld ist 13,0 m tief. Bei einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von ca. 11,0 m soll ausreichend Spielraum hinsichtlich der Lage des Hauptbaukörpers angeboten werden. Bei der Wahl eines tieferen Vorgartens ist dann keine ausreichende Fläche mehr für eine Terrasse gegeben. Die Dimensionierung der Überschreitung soll mit einer Maximaltiefe und einer Flächenbegrenzung erfolgen, um einerseits Spielräume zu ermöglichen, bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ausreichend großen unversiegelten Gartenfläche. Bei einer Überschreitungstiefe von 3,0 m ist meist noch eine anschließende Gartentiefe von 5,0 bis 8,0 m gegeben. Die Flächenbegrenzung

von 20 m² sichert aber auch, dass die Terrasse mit der Maximaltiefe nicht über die gesamte Hausbreite von ca. 7,5 m errichtet werden kann. Bei Ausnutzung der gesamten Fläche von 20 m² kann eine Tiefe von nur 2,66 m erreicht werden. Die maximal möglichen Überschreitungen der überbaubaren Fläche liegen immer noch innerhalb der zulässigen Überbaubarkeit bei einer GRZ von 0,4. Diese Änderung ist damit geringfügig und wirkt sich somit nicht negativ auf die Umgebung aus.

In den schriftlichen Festsetzungen soll die Zulässigkeit der Überschreitung der überbaubaren Fläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten von max. 3,0 m und einer Fläche von max. 20 m² ergänzt werden.

3.5 Abstandfläche

Der städtebauliche Grundriss geht davon aus, dass die beiden westlichen Hausgruppen möglichst eng zusammenstehen. Bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen fordern aber einen von der Höhe abhängigen Abstand, der in den vorliegenden Fällen bei über 3,5 m liegen wird. In den üblichen Mindestabständen von 3,0 m können in den seitlichen Gebäudeabständen Garagen errichtet werden. Im Erdgeschossbereich kann damit eine geschlossene Bebauung hergestellt werden, wodurch eine komplette Lärmabschottung im Garten erreicht werden kann. Darüber hinaus führt diese Abstandsregelung dazu, dass neben den Doppelhäuser Baulasten auf der zweiten Garagenfläche erforderlich werden. Um hier optimalen Lärmschutz, einfache Grundstücksregelungen und eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, soll eine Reduktion der seitlichen Abstandfläche auf 3,0 m ermöglicht werden. Diese Ergänzung ist so geringfügig, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung kommen kann.

In den schriftlichen Festsetzungen soll ergänzt werden, dass die seitlichen Abstandsflächen auf 3,0 m reduziert werden können.

4.0 **Auswirkungen der Planung**

Durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die jeweiligen Änderungen und Ergänzungen sind so geringfügig, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung gegeben sind. Somit ist eine Betroffenheit der Nachbarschaft ebenfalls nicht gegeben.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 940 -Laurentiusstraße/Sandhäuschen- als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

STADT AACHEN

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 940

Adler.bmp

Laurentiusstraße / Sandhäuschen Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
 - Lageplan
 - Längsprofil (1 Blatt)
 - Schriftlichen Festsetzungen
 Beigelegt ist dem Bebauungsplan: - Begründung
 - zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Hinweis: Die DIN-Vorschriften 4109 und 18005 werden zur Einsicht an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes
 (Stand: Dezember 2012), des städtebaulichen Entwurfs und der
 geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister

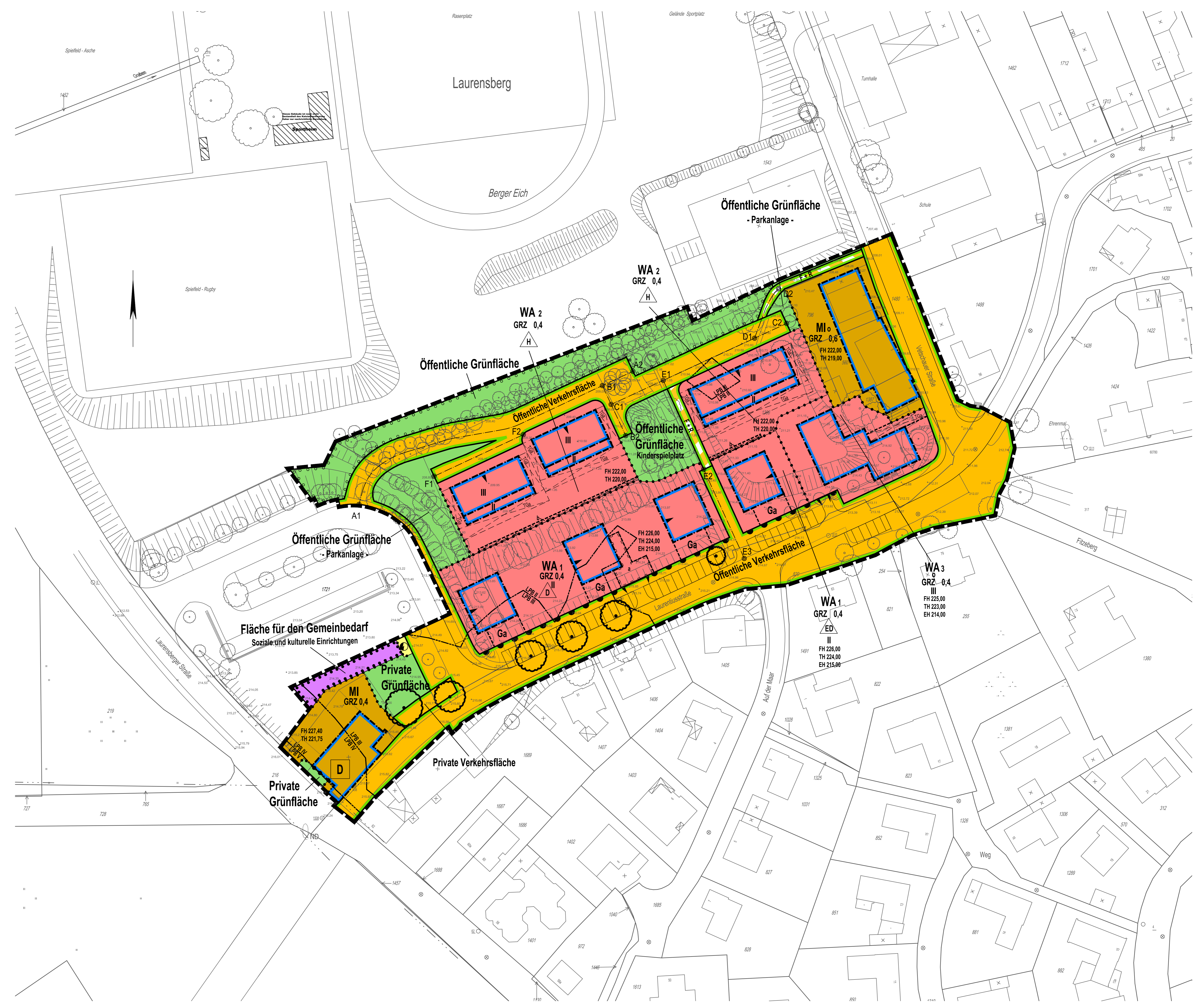
Bauzeit
 In Vertretung
 Fachbereich Stadtentwicklung
 und Verkehrsplanung
 Im Auftrag
 Fachbereich Geoinformation
 und Bodenordnung
 Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Böcke)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
1-3 Siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 5
 - MI** Mischgebiet
 - ZWo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
 - GRZ 0,4** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - III** offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
 - TH 219,00** Max. Traufhöhe in Meter über NNH
 - FH 222,00** Max. Firsthöhe in Meter über NNH
 - EH 215,00** Max. Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NNH
 - Nutzungsgrenze
 - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Nutzungsgrenze gleichzeitig Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
 - Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
 - ↑** oben
 - ↓** unten
 - Niengangsrichtung des Putzschlaches
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- D** Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß Denkmalschutzgesetz NW
- III. Bestandsangaben**
- Kreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - Wohnhaus ohne Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude
 - Durchfahrt
 - III 3 Vollgeschosse, Flachdach
 - III* 3 Vollgeschosse, Satteldach
 - III** 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
 - ND Naturdenkmal
- IV. Unverbindliche Planung**
- Verkehrsfächenaufteilung
- Legende:**
- Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - Spaltenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Geväxern
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Versorgungsfläche (Elektrizität)
 - M6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
 - M7 Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
 - Zu erhaltender Baum
 - Garagen/ Carport
 - Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
 - Grenze Lärmpegelbereiche (LFB)
 - siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5
 - Profilpunkt
 - Fahrbahnachse
- Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

1 : 500
 Gemarkung Laurensberg
 Flur 2

HINWEISE:
 Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich
 cm-Genauigkeit.
 Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichs-
 grenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
 Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten
 dem digitalen Plan zu entnehmen.



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am
 gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB beschlossen, den Bebauungs-
 plan Nr. 940 zu ändern und gemäß § 3 (2) BauGB die I. Änderung
 öffentlich auszulegen.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-
 ändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.
 Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in
 Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit
 vom
 bis
 öffentlich ausgelegt.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

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

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 In Vertretung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht
 und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet
 worden sind.

Aachen, den
 Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am
 erfolgten Bekanntmachung des
 Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrag

Bebauungsplan Nr.
940 I. Änd.
 Laurentiusstraße/ Sandhäuschen