

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0130/WP17-1 Status: öffentlich AZ: 35009-2015 Datum: 24.09.2015 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
II. Änderung Bebauungsplan Nr. 805 - Brander Straße / Breitbendenstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Eilendorf im Bereich zwischen Brander Straße und Breitbendenstraße hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB							
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>21.10.2015</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	21.10.2015	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
21.10.2015	Rat	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 - Brander Straße / Breitbendenstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf im Bereich zwischen Brander Straße und Breitbendenstraße in der vorgelegten Fassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlage FB61/0130/WP17 einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Bebauungsplan Nr. 805 ist seit dem 27.09.1999 rechtskräftig. Er wurde aufgestellt, um ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen und ein energiebewusstes und solares Bauen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wird derzeit umgesetzt, das Bebauungsplangebiet ist größtenteils bebaut.

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 in verschiedenen Punkten geändert werden.

Ebenso ist beabsichtigt, für die Anbindung des Wohngebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr eine Fläche im Kreuzungsbereich Hubert-Spickernagel-Straße/Brander Straße/Franz-Delheid-Straße als Wendeanlage für Busse einzurichten. Dieses erfordert ebenfalls die Änderung des Bebauungsplanes. Aus verfahrenstechnischen Gründen soll diese Änderung aber als separates Änderungsverfahren (I. Änderung Bebauungsplan Nr. 805) durchgeführt werden.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf hin den Aufstellungs- und den Offenlagebeschluss für die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 gefasst.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015 statt.

Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bzw. von Behörden eingegangen.

Eine weitere Beratung in der Bezirksvertretung und im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

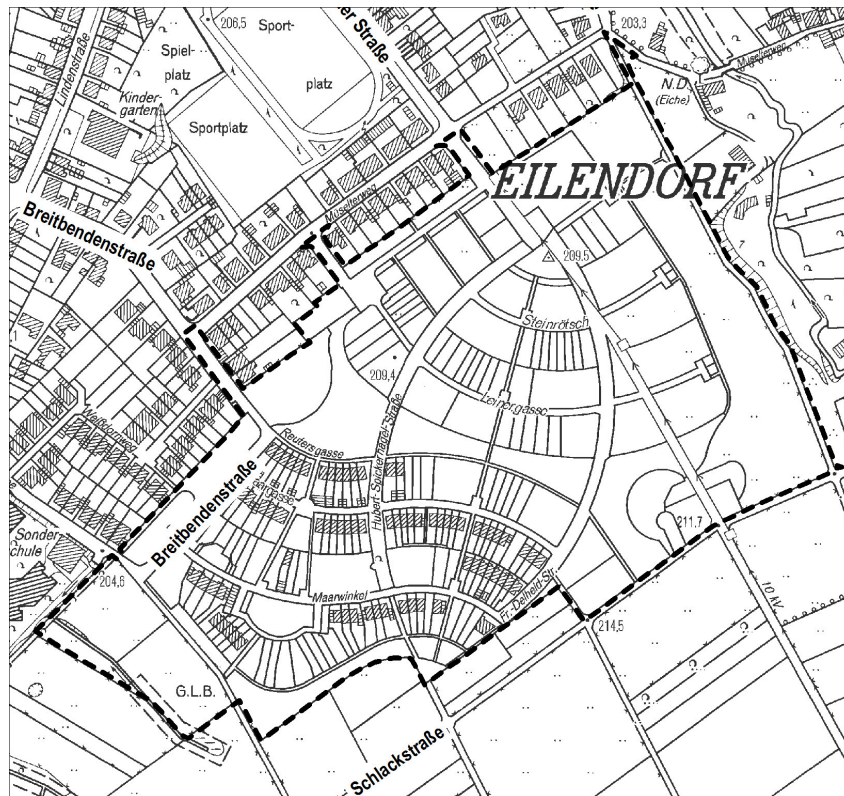
Begründung

Schriftliche Festsetzungen

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

im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, zwischen Brander Straße und Breitbendenstraße

zur Satzung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

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

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, werden einzelne Schriftliche Festsetzungen geändert. 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, wird der o.g. Satz komplett aus den Festsetzungen herausgenommen, 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, wird die Beschränkung auf 2,20m Breite herausgenommen. Der Begriff Dachgauben wird durch den Begriff Dachaufbauten ersetzt, 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, werden die Schriftlichen Festsetzungen so geändert, 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, wird die Festsetzung so geändert, dass eine Überschreitung der südlichen Baugrenze für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig ist. 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 wird für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen auf 3,0m vergrößert, 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 werden daher so geändert, 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 20m² ist zulässig, da die Überschreitung nur nach Süden hin zugelassen wird, und damit eine die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Begrenzung der baulichen Anlagen auf maximal 20m² 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 Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.10.2015 die II. Änderung Bebauungsplan Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße- als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

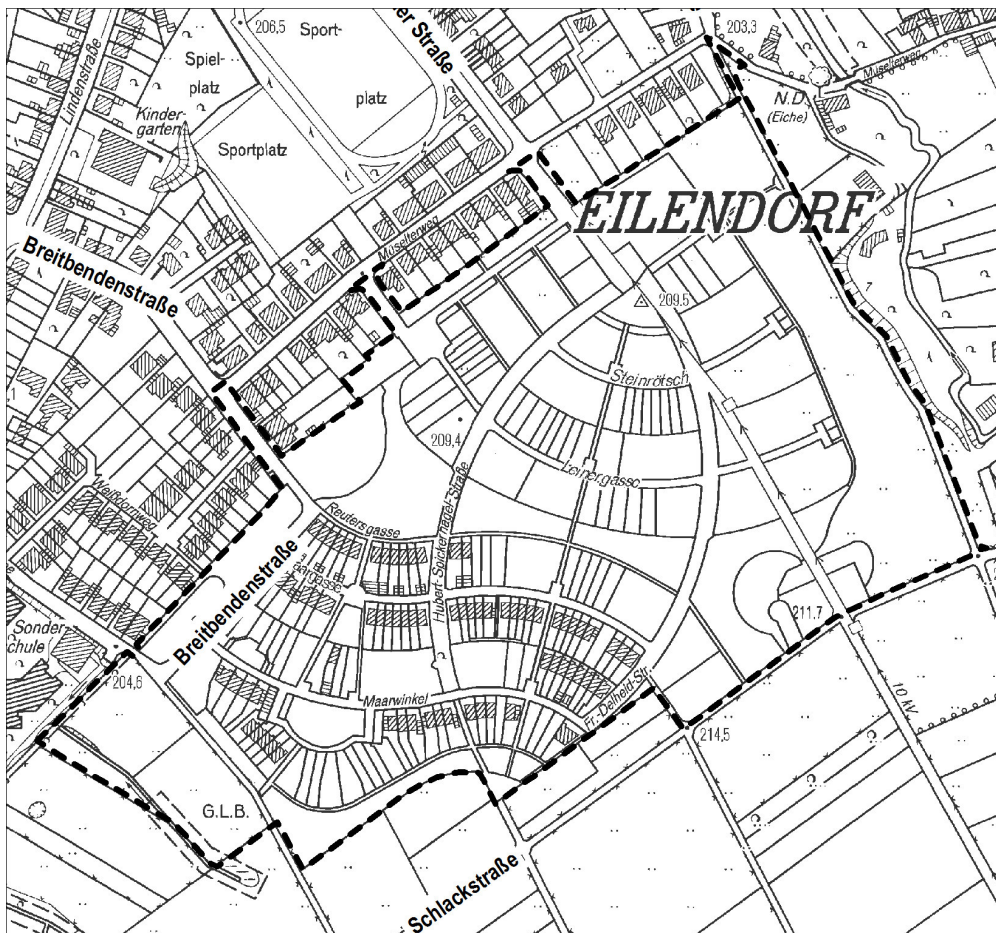
Aachen, den 22.10.2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

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

im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, zwischen Brander Straße und Breitbendenstraße

zur Satzung



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 m² Dachfläche ein unterirdischer Regenwasserspeicher von 30 l als Regenrückhaltung mit entsprechender Drosselung (pro m² 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 m²) 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 m² kann die GRZ überschritten werden.

3.4 Unterschreitungen für Garagen

Es wird festgesetzt, dass die Garagen entlang der Verkehrsfläche J₁ bis J₂ 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 m² 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 "Pf₁" 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 m² 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 m² 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 m² Böschungfläche ist 1 Hochstamm zu pflanzen und mindestens 100 m² 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 Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.10.2015 die II. Änderung Bebauungsplan Nr. 805 -Brander Straße/Breitbendenstraße- als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 22.10.2015

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister