

11. Änderung des Bebauungsplan 12 – Sportzentrum Jahnstraße –

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Siehe Punkt 3.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (Nr. 1 bis 3) BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) begrenzt. Die Oberkante bzw. maximale Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem oberen Fassadenabschluss des Baukörpers (einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstungen oder ähnlicher Bauteile).

Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhen null (NHN).

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch z.B.:

- nutzungs- und technikbedingt notwendige Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen (bspw. Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- Lichtkuppeln,
- Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen z.B. zur Pflege und Wartung von Fassaden oder Dachbegrünung
- sowie Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser
- (...)

bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m überschritten werden

Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe ihrer Überschreitung von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Dies gilt nicht für Brüstungen, Absturzsicherungen und Einrichtungen zur Pflege und Wartung der Fassaden. Dies gilt ebenfalls für Aufzüge, Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen. Hier kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.

3. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Schwimmhalle“

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung „Sport- und Schwimmhalle“ sind alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Nutzungen zulässig, wie

- Sport- und Schwimmhalle mit den jeweiligen Umkleide- und Nebenräumen
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Hallenbad dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Darüber hinaus können ausnahmsweise Nutzungen zugelassen werden, die die Hauptnutzung „Sport- und Schwimmhalle“ sinnvoll ergänzen, wie z.B.

- Veranstaltungs- und Fitnessräume,
- Sauna- und Wellnessbereich,
- Vereinsräume,
- Gastronomie,
- (...)

4. Festsetzung von Maßnahmen zur Begrenzung von Hochwasserschäden

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Zu erhaltender Baumbestand

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind an ihrem Standort, ihrer Art und ihrem Umfang zu schützen und nach den allgemein anerkannten Regeln fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

6. Niederschlagswasserbehandlung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

IV KENNZEICHNUNGEN

Altlasten

Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnete Fläche des Plangebietes wird im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster der StädteRegion Aachen unter den Nummern 5103/0203 geführt.

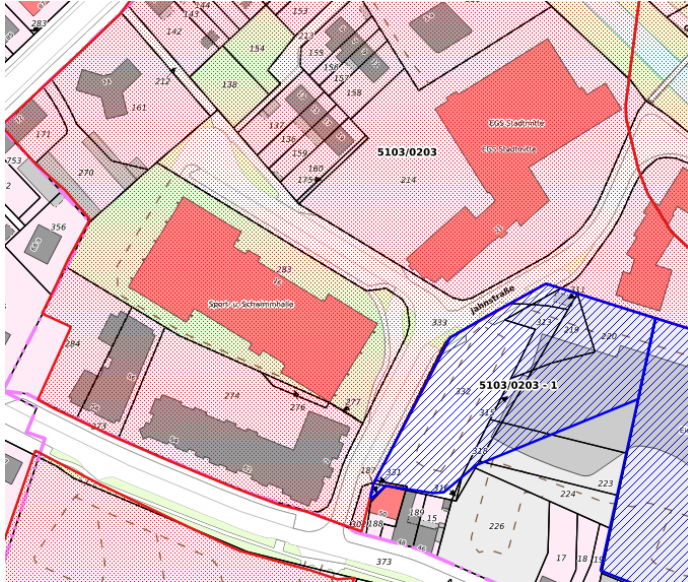


Abb.: Lage der Altlastenverdachtsfläche (ohne Maßstab), Quelle: Inkas-Portal der StädteRegion Aachen

V HINWEISE

werden im weiteren Verfahren ergänzt