B.

Schriftliche Festlegungen zum Bebauungsplan (Bestandteil des Bebauungsplanes).

1. Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR) und als Mischgebiet (MI) in eingeschossiger bis zweigeschossiger offener Bauweise je nach Hanglage zu bebauen.

Nach der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 wird folgendes festgesetzt:

Reine Wohngebiete (WR) dienen ausschließlich dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der Baunutzungsverordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Gebäude sind an der Baulinie zu errichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Die maximale Bautiefe der Hauptbaukörper wird auf 10 m festgesetzt.x) Bei Winkelbauten darf die im Plan eingetragene rückwärtige Baugrenze nicht überschritten werden.
x) s. Ratsbeschluß vom 10.4.1964: Gesamttiefe maximal 12 m.

Bei den im Bebauungsplan nicht vermaßten Festlegungen sind Abweichungen im Rahmen der Kartiergenauigkeit zulässig.

II. Gestaltung.

Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten.

Das Material der Außenflächen soll sich auf Putz, Klinker, Holz, Beton oder Naturstein beschränken. Insbesondere soll an einem Baukörper die Verwendung von mehr als 3 Materialien unterlassen werden, falls dies nicht konstruktiv oder gestalterisch sinnvoll ist. Unnötiger Wechsel in Material und Farbe ist zu vermeiden. Insbesondere Gruppenbauten sind einheitlich zu gestalten. Farbgestaltung und Material sind in der Baubeschreibung ausführlich zu erläutern. Die Vorlage von Farb- und Materialproben kann zur Auflage gemacht werden.

Geschoßzahlen sind zwingend festgelegt (§ 17 (4) der Baunutzungsverordnung). In der Hanglage kann das Kellergeschoß als Wirtschaftsgeschoß ausgebaut werden.

Die Dächer sind im Plangebiet mit einer Neigung zwischen 45° - 50° zu errichten. x) Sie sind als Satteldächer auszubilden und mit dunkelfarbigen Pfannen einzudecken. Der Dachausbau ist zulässig, wobei die Bestimmungen des § 2 BauO NW (5) im Hinblick auf die zulässige Geschoßzahl zu beachten sind. Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn über 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m hat.
x) s. Ratsbeschluß vom 10.4.1964: Dachneigung 30° - 50°.

Dachaufbauten sind bei eingeschossigen Häusern mit ausgebauten Dachgeschoß zulässig. Sie sollen sparsam verwendet werden und sind nach Möglichkeit als Schleppgauben und in voller Breite als Fensterfläche auszubilden. Zu bekleiden sind sie mit dunklem Material oder im Ton der Dacheindeckung zu streichen.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Der First hat in der Mitte des Hauptbaukörpers zu liegen.

Drempel sind bei eingeschossigen Häusern mit Dachausbau zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 50 cm betragen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk.

Kellersockel dürfen höchstens 50 cm über Oberkante Gelände bzw. Straßenkrone liegen, gemessen an der Baufluchtin der Mitte des Hauptbaukörpers.

Garagen können im Bauwich errichtet werden. Sie sind möglichst als Doppelgaragen mit dem jeweiligen Nachbarn auszuführen und so miteinander abzustimmen, daß ein einheitliches Bild gewährleistet wird. Kellergaragen sind nur dort zulässig, wo die geländemäßigen Gegebenheiten dies ermöglichen und die Vorschriften der Geragenordnung vom 23.7.1962 § 3 eingehalten werden können.

Vorgärten dürfen vor der Bauflucht nur Einfriedigungen aus niedrigen, höchstens 80 cm hohen Hecken bzw. Holzzäunen erhalten. Sie sind als Ziergärten möglichst mit Rasen einzusäen und können eventuell mit Stauden oder Sträuchern aufgelockert bepflanzt werden. Auf guten Pflegezustand ist stets zu achten. Massive Mauerpfeiler und Mauersockel mit zwischengehängten Zaunelementen sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

Geländeveränderungen sind nur so vorzunehmen, daß das Gelände in seiner ursprünglichen Form möglichst erhalten bleibt. Böschungen, Aufschüttungen und Einschnitte sollen einen sanften Übergang aufweisen. Notwendige Böschungsmauern sind so anzulegen, daß sie höchstens 10 cm über das Erdreich hinausragen. Beabsichtigte Veränderungen des ursprünglichen Zustandes sind im Bauantrag darzustellen und mit Profilen zu belegen.

Stromleitungen sind im Plangebiet zu verkabeln.

Abweichungen von den Festlegungen sind nur im Einvernehmen mit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde möglich.

C.

I. Vorbehalte:

Die Gemeinde Kohlscheid behält sich Änderungen des Bebauungsplanes gemäß § 13 BBauG vor.

Hinweis: Bei Unstimmigkeit zwischen den Plänen ist die Erstausfertigung maßgebend.

II. Eigentumsverhältnisse:

Die derzeitigen Grundstückseigentümer sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis nach dem Stande vom 31.7.1963 aufgeführt.

III. Rechtswirksamkeit:

Nach erfolgten Beschluß des Bebauungsplanes einschließlich der unter Ziffer B erfolgten schriftlichen Festlegungen als Satzung gemäß § 10 BBauG, wird der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BBauG zur Genehmigung vorgelegt.

Die Gemeinde wird den genehmigten Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auslegen und die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntmachen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungs lan als Satzung rechtsverbindlich.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte gemäß §§ 9 und 30 BBauG vom 23.6.1960 durch das Planungsamt des Landkreises Aachen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kohlscheid.

A a c h e n , den 2. August 1963

Landkreis Aachen

Planungsamt

(Dipl.Ing.F l o e g e l)
Techn. Verwaltungsrat

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 25. 10. 1963 gemäß § 2 (1) und (6) BBauG vom 23.6.1960 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.6 aufzustellen und offenzulegen.

K o h l s c h e i d , den 12. November 1963

gez.: Scheilen
Bürgermeister

gez.: Spitz
Ratsmitglied

gez.: Simons
Gemeindedirektor.