Schriftliche Festlegung zum Bebauungsplan Nr. 7
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

B.

I. Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) als allgemeines Wohngebiet (WA) als Mischgebiet (MI) und als Gewerbegebiet (GE) in ein-, zwei- und dreigeschossiger, offener und geschlossener Bauweise zu bebauen.
Nach der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 wird folgendes festgesetzt:

§ 3 (1) Reine Wohngebiete (WR) dienen ausschließlich dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.

§ 4 (1) Allgemeine Wohngebiete [illegible] dienen vor allem dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 6 (1) Mischgebiete (MI) dienen der Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Gemäß § 1 (4) Baunutzungsverordnung werden die in den vorgenannten §§ 3, 4 und 6 möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 8 (1) Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise werden gemäß § 1 (5) Baunutzungsverordnung

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

I a.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 bzw. bei Unterschreitungen der Höchstgrenze nach den Planfestsetzungen.

II. Gestaltung

Soweit die nachstehende Baugestaltung ihre Ermächtigung nicht im BBauG bzw. in der Baunutzungsverordnung findet, stützen sich diese Festsetzungen auf den § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. 6. 1962.
Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten. Unnötiger Wechsel in Material und Farbe ist zu vermeiden.
Insbesondere Gruppenbauten sind einheitlich zu gestalten.

Geschoßzahlen sind gemäß § 17 (4) der Baunutzungsverordnung zwingend festgelegt.

Dachneigungen:

Eingeschossige Gebäude	3o - 48°	Dachneigung
Zweigeschossige "	2o - 4o°	"
Dreigeschossige "	2o - 3o°	"

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit dunkelfarbenem Material einzudecken.

Dachausbau zu selbständigen Wohnungen und Dachaufbauten sind bei zweigeschossigen Bauten nicht zulässig.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan zwingend festgelegt.

Drempel sind bei eingeschossigen Häusern zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 5o cm betragen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk. Bei zweigeschossigen Häusern sind Drempel unzulässig.

Kellerdecken dürfen höchstens 5o cm über Straßenkrone liegen, gemessen an der Bauflucht in der Mitte des Hauptbaukörpers.

Garagen sind in der offenen Bauweise möglichst als Doppelgaragen mit den jeweiligen Nachbarn auszuführen und so miteinander abzustimmen, daß ein einheitliches Bild gewährleistet wird.

Die maximale Gebäudetiefe darf bei ein- und zweigeschossigen Häusern 12,-- m und bei dreigeschossigen Häusern 13,-- m nicht überschreiten, selbst dann nicht, wenn die im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen eine größere Tiefe ausweisen.

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 mit Stauden und Sträuchern auf gleckert bepflanzt werden. Auf guten Pflegezustand ist stets zu achten.

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 1o cm über das Erdreich hinausragen.

C.

I. Vorbehalte

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

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

II. Eigentumsverhältnisse

Die derzeitigen Grundstückseigentümer sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis nach dem Stande vom 28. 4. 1966 aufgeführt.

III. Rechtswirksamkeit

Nach erfolgtem Beschluß des Bebauungsplanes, einschl. der

unter Ziffer 3 aufgeführten schriftlichen Festsetzungen 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 Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich.
Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte gemäß §§ 9 und 30 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. 1960, S. 341) durch das Planungsamt des Landkreises Aachen.

Aachen, den 20. 5. 1966

Landkreis Aachen Planungsamt

Dipl.-Ing. Floegel
Oberverwaltungsrat

Der Rat der Ge einde Kohlscheid hat in seiner Sitzung vom 28. Juli 1966 gemäß § 2 (1) und (6) BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. 1960, S. 341) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen und offenzulegen, u. Dringlichkeitsentscheidung gem. § 43(1) GO.NW.

Kohlscheid, den 29. Juli 1966

Gemeinde Kohlscheid Kreis Aachen-Land

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 2 (6) BBauG vom 23. F. 1960 (BGBl. S. 341) in der Zeit vom ~~25. 8. 1966~~ 16 Dez. 1966 bis ~~25. 9. 1966~~ 16. Jan. 1967 offengelegen.

Kohlscheid, den 28. Febr. 1967

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG von 23. 6. 1960 durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 14. Juli 1967 als Satzung beschlossen worden.

Kohlscheid, den 25. Juli 1967

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemeindedirektor