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

B.

I. Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) in ein- und zweigeschossiger, offener 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 (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.
(3) 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 dem 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 vom 26. 6. 1962 werden die in den vorgenannten §§ 3, 4 und 6 möglichen Ausnahmen nicht liestandteil des Bebauungsplanes.

I a.

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

II. Gestaltung

Soweit die nachstehende Baugestaltung ihre Ermächtigung nicht im Bundesbaugesetz bzw. In der Baunutzungsverordnung findet, stützen sich diese Festsetzungen auf den § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen *von* 25. G. 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 § 77 (4) der Baunutzungsverordnung zwingend festgelegt. In der Hanglage kanndas Kellergeschoß hangseitig als Wohngeschoß ausgebaut werden.

Dächer bei zweigeschossigen Bauten sind mit einer Neigung von $2o^{o}$ - $3o^{o}$ zu errichten.

Bei eingeschossigen Häusern wird die Dachneigung mit $3o^{o}$ - 48^{o} festgesetzt, wobei die Bestimmungen des § 2 BauO NW Abs. 5 im Hinblick auf die zulässige Geschoßzahl zu beachten sind.

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

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

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 Oberkante vorhandenes Gelände bzw. 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.

Vorgärten dürfen vor der Bauflucht nur Einfriedigungen aus niedrigen, höchstens 8o cm hohen Hecken bzw. Holzzäunen erhalten. Sie sind als Ziergärten möglichst mit Rasen einzusäen und können mit Stauden und Sträuchern aufgelockert 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 Ligentümerverzeichnis nach dem Stande von ..28..1966... aufgeführt.

III. Rechtswirksamkeit

Nach erfolgtem Beschluß des Bebauungsplanes, einschließlich der unter Ziffer B aufgeführten schriftlichen Festlegungen als Satzung gemäß § 1o 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 dar:halegung ortsüblich bekanntmachen. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich.
Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 a erfolgte gemäß §§ 9 und 3o BBauG vom 23. 6. 196o (BGBl. 196o. S. 341) durch des Planungsamt des Landkreises Aachen.

Aachen, den ..2o..5.....1966

Landkreis Aachen

Planungsamt

Dipl.-Ing. Floegel
Oberverwaltungsrat