B. Schriftliche Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18

neue Fassung! alte nicht!

Auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433/SGV NW 231), der Landesbauordnung NW vom 25. 6. 1962 (GV NW S. 373/SGV NW 232) und der Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1233) werden folgende Festsetzungen erlassen:

~~I. Ausnutzbarkeit der Grundstücke~~

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke richtet sich nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968.

II. Gestaltung

~~Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten. Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.~~

Oberkante Erdgeschoßfußboden und bei Hanglage die straßenseitige Oberkante Untergeschoßfußboden darf höchstens 50 cm über Straßenkrone liegen. ~~Abweichungen bei höher bzw. tiefer gelegenem Gelände~~ sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig.

Dächer sind als ~~Satteldächer~~ auszubilden und mit dunkelfarbenem Material einzudecken. Bei Garagen und Nebenanlagen können Flach~~dächer zugelassen werden.~~

Garagen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 5 m von der Grenze der Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Sie können abweichend von den festgesetzten Geschoßzahlen eingeschossig errichtet werden.

~~Geländeveränderungen sind so vorzunehmen, daß die ursprüngliche~~ Geländeform erhalten bleibt und sanfte Übergänge zum Gelände entstehen. Notwendige Böschungsmauern sind so anzulegen, daß sie den Erdboden hangseitig höchstens 1o cm übertragen.

Vorgärten sind als Ziergärten mit Rasen einzusäen und können mit Stauden und Sträuchern in aufgelockerter Weise bepflanzt werden.

Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen können bis zu 5o cm Höhe in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spriegel- und Maschendrahtzäune zwischen Eisenpfosten bis zu 1,5o m Höhe zulässig.

~~Stromleitungen sind im Plangebiet zu verkabeln.~~

C. Schlußbemerkungen

I. Planunstimmigkeiten

Bei Unstimmigkeiten zwischen den Planausfertigungen ist die Erstausfertigung maßgebend.

II. Eigentumsverhältnisse

Die derzeitigen Grundstückseigentümer sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis nach dem Stande des Liegenschaftskatasters vom ...1?..6..19.69 aufgeführt.

III. Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde Kohlscheid bekanntgegeben.

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgten durch das Planungsamt des Landkreises Aachen.

Aachen, den 26.6.1969

Landkreis Aachen
- Planungsamt -

Landkreis Aachen

.....

Dipl.-Ing. Floegel
Oberverwaltungsrat

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 30. Mai 1969 gemäß § 2 (1) und (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. 1960, S. 341) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 ~~aufzustellen und~~ offenzulegen.

Kohlscheid, den 23 Juni 1969

Gemeinde Kohlscheid Kreis Aachen-Land

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan Nr. 18 hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. 1960, S. 341) in der Zeit vom 25. Juli 1969 bis 25. Aug. 1969 offengelegen.

Kohlscheid, den 29. Aug. 1969

Gemeinde Kohlscheid Kreis Aachen-Land

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. 1960, S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 28.10.1969 als Satzung beschlossen worden.

Kohlscheid, den 10. ~~12.~~ November 1969

Gemeinde Kohlscheid Kreis Aachen-Land

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemeindedirektor

\textliche Festsetzungen/

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. 1960, S. 341) ~~mit Verfügung vom~~ ..13.2.1970.. Az.: ...34.3.1-115-267/69. genehmigt worden.

Aachen, den ..13.2.1970..

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

REGIERUNGSPRÄSIDENT 45 AACHEN

.....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. 1960, S. 341) durch Bekanntmachung vom .10.3.1970..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

....Kohlscheid....., den 26. März 1970

.....
~~Gemeindedirektor~~
Bürgermeister

Gesehen!

36

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT AACHEN

Aachen, den 7. MRZ. 1970

Landkreis Aachen
Der Oberkreisdirektor
Dez. VI Bauverwaltung
Im Auftrage:

(Recker)
Kreisoberbaudirektor

Postanschrift: Der Regierungspräsident Aachen · 51 Aachen · Postfach

Stadtverwaltung Kohlscheid
– 3. MRZ. 1970
Vb.

Hausruf Zimmer-Nr.

An den
Gemeindedirektor

K o h l s c h e i d

über den Oberkreisdirektor

A a c h e n

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Mein Zeichen: -34.3.1-115-267/69-

Aachen: 13. Februar 1970

ZU II-18

Betr.: Bebauungsplan Nr. 18

Bezug: Bericht vom 14.11.1969 - Az.: Bau Sis/Kr. -
Bericht des Oberkreisdirektors in Aachen vom 19.12.1969 - Az.: P 549/69 - F/Jü. -

G e n e h m i g u n g

Hiermit wird die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18 gemäß § 11 BBauG erteilt.

A u f l a g e n :

a) Auf allen nicht farbig umrandeten weißen Flächen ist die Art der Nutzung eindeutig darzustellen.

b) Von der Genehmigung ausgenommen werden:
   ba) der zweite Satz des Abschnittes "Oberkante" der textlichen Festsetzungen,
   bb) die Abschnitte "Baukörper","Drempel", "Dächer","Geländeveränderungen", "Vorgärten", "Einfriedigungen" und "Stromleitungen" sowie der Abschnitt "c" der textlichen Festsetzungen.

Im Auftrage
gez. S i e b i g s

Beglaubigt
Reg.-Ang.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT AACHEN

Aachen, den

Landkreis Aachen
Der Oberkreisdirektor
Dez. VI Bauverwaltung
Im Auftrage:
(Rocker)
Kreisoberbaudirektor

Postanschrift: Der Regierungspräsident Aachen - 51 Aachen - Postfach

Gemeindeverwaltung Kohlscheid
- 3. MRZ. 1970
R. | Vb. | +
Hausruf | Zimmer-Nr.

An den
Gemeindedirektor
K o h l s c h e i d

über den Oberkreisdirektor
A a c h e n

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Mein Zeichen -34.5.1-115-267/69-

Aachen, den 13. Februar 1970

Betr.: Bebauungsplan Nr. 18
Bezug: Genehmigung vom 13.2.1970 - Az.: w.o. -

Anlagen: 1 Blatt Bebauungsplan Nr. 18 (gerollt)
2 Hefter Verfahrensunterlagen

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde von mir erteilt.

Folgender Sachverhalt führte zu den Auflagen:

Zur Auflage a)
Hierzu erübrigen sich besondere Erläuterungen.

Zur Auflage ba)
Der zweite Satz des Abschnittes "Oberkante" ist eine Ausnahme, Diese Ausnahme ist jedoch nicht festgesetzt, sondern wird erst nach Verhandlungen mit der Gemeinde wirksam, d.h. nach diesen Verhandlungen wird der Umfang der Ausnahme erst erkennbar. Nach § 31 BBauG können Ausnahmen aber nur zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Da dies hier nicht der Fall ist, war die Auflage erforderlich.

Zur Auflage bb)
Gemäß § 103 c) des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 2.12.1969 - GV NW Seite 860 können nur die auf Grund des § 103 a) (1) 1., 2. und 4. erlassenen Vorschriften nach den Bestimmungen des BBauG verkündet werden. Für die

Dienstgebäude Theaterplatz 14
Sprechzeiten Kassenstunden 9 – 12 Uhr
Fernsprecher (02 41) 4551 oder 455 + Hausruf
Telex 0 832 726 rpac d
Konten der Regierungshauptkasse: Landeszentralbank Girokonto Aachen 39/161
Kreissparkasse Aachen 538 637
Stadtsparkasse Aachen 257
Postscheckkonto Köln 106 32

unter bb) genannten Abschnitte fehlt somit die Ermächtigung der Verkündung nach den Vorschriften des BBauG. Diese Abschnitte können daher in diesem Verfahren nicht genehmigt werden.

Nach der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG bitte ich, aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 um Vorlage je einer Kopie:

des Ratsbeschlusses vom 23.7.1964 (Aufstellung) gemäß § 2(1) BBauG
der Bekanntmachung (Auslegung) gemäß § 2(6) BBauG,
des Ratsbeschlusses (Satzung) gemäß § 10 BBauG,
der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG,
der Begründung,
der textlichen Festsetzungen,
des rechtsverbindlichen Planes, in dem die Festsetzungen
- einschließlich der Grenze des Geltungsbereiches des Planes - eindeutig dargestellt sind.

Unabhängig von dem Sachverhalt gebe ich folgende Hinweise, über deren Beachtung die Gemeinde nach § 2(1) BBauG in eigener Verantwortung zu entscheiden hat:

1. Die Bestimmungen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) sind einzuhalten.

2. In der Begründung sollten auch die Kosten genannt werden, die der Gemeinde nach § 44 BBauG entstehen können.

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Die Ermächtigung, Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über besondere Anforderung an bauliche Anlagen ist das bei "zur Auflage bb)" genannte Gesetz, nicht aber die Bauordnung vom 25.6.1962. Die Präambel sollte berichtigt werden.

3.2 Der Abschnitt "I" ist keine Festsetzung, sondern eine Wiederholung von Vorschriften. Um die "Ortsgesetzgebung" klar und um der Rechtssicherheit willen, sollte der Abschnitt "I" entfallen.

3.3 Die Ausnahme in dem Abschnitt "Dächer" für Garagen und Nebenanlagen sollte aus den unter 3.2 genannten Gründen eindeutig als Ausnahme in Art und Umfang formuliert werden.

3.4 Für den Abschnitt "Garagen" trifft für die Ausnahme "...abweichend von den festgesetzten Geschoßzahlen ..." Nr. 3.3 ebenfalls zu.

3.5 Festsetzungen, die nach den Vorschriften des BBauG nicht verkündet werden, können als Satzung gemäß § 103 BauO NW verabschiedet werden.

Die vorgelegten Unterlagen gebe ich hiermit wieder zurück.

Im Auftrage
gez. S i e b i g s
Beglaubigt
Reg. Angestellte

3.2 Der Abschnitt "I" ist keine Festsetzung, sondern eine Wiederholung von Vorschriften. Um die "Ortsgesetzgebung" klar und um der Rechtssicherheit willen, sollte der Abschnitt "I" entfallen.

3.3 Die Ausnahme in dem Abschnitt "Dächer" für Garagen und Nebenanlagen sollte aus den unter 3.2 genannten Gründen eindeutig als Ausnahme in Art und Umfang formuliert werden.

3.4 Für den Abschnitt "Garagen" trifft für die Ausnahme "...abweichend von den festgesetzten Geschoßzahlen ..." Nr. 3.3 ebenfalls zu.

3.5 Festsetzungen, die nach den Vorschriften des BBauG nicht verkündet werden, können als Satzung gemäß § 103 BauO NW verabschiedet werden.

Die vorgelegten Unterlagen gebe ich hiermit wieder zurück.

Im Auftrage

gez. S i e b i g s

Beglaubigt

Reg.Angestellte

3.2 Der Abschnitt "I" ist keine Festsetzung, sondern eine Wiederholung von Vorschriften. Um die "Ortsgesetzgebung" klar und um der Rechtssicherheit willen, sollte der Abschnitt "I" entfallen.

3.3 Die Ausnahme in dem Abschnitt "Dächer" für Garagen und Nebenanlagen sollte aus den unter 3.2 genannten Gründen eindeutig als Ausnahme in Art und Umfang formuliert werden.

3.4 Für den Abschnitt "Garagen" trifft für die Ausnahme "...abweichend von den festgesetzten Geschoßzahlen ..." Nr. 3.3 ebenfalls zu.

3.5 Festsetzungen, die nach den Vorschriften des BBauG nicht verkündet werden, können als Satzung gemäß § 103 BauO NW verabschiedet werden.

Die vorgelegten Unterlagen gebe ich hiermit wieder zurück.

Im Auftrage

gez. S i e b i g s

Beglaubigt

Reg.Angestellte