IV. Erschließung.

Die Erschließung des Ortsteiles erfolgt durch die Gemeinde Kinzweiler unter Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer. Die Erschließungsbeiträge werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kinzweiler in der jeweils gültigen Fassung erhoben.
Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden ca. 650 000,- DM betragen.
Die Entwässerung ist dem natürlichen Hangverlauf entsprechend in Richtung Osten geplant, wo sie in einem Hauptsammler eingeführt wird.
Für die Versorgungsleitungen sind zuständig:

a) für die Wasserversorgung: Das Wasserwerk des Landkreises Aachen in Brand
b) Für die Stromversorgung: Die Rheinischen Licht- und Kraftwerke in Brand.

V. Schriftliche Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Die Ausnutzung der Grundstücke:
Das Baugebiet ist wie folgt gegliedert:

Reines Wohngebiet	WR I, I-II, III	gesch.
Allgemeines Wohngebiet	WA II	gesch.
Mischgebiet	MI I-II, II	gesch.

Die Gebiete sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus §17 der Baunutzungsverordnung- die überbaubare Fläche ist nach der Baunutzungsverordnung durch die vordere Baulinie und die hintere Baugrenze festgelegt. Die Baukörper müssen auf der Baulinie errichtet werden, die Maximaltiefe ergibt sich durch die Baugrenze. Die Anzahl der Baukörper ergibt sich aus dem Bebauungsplan als verbindlich.
Die Geschoßzahlen sind gemäß §17 (4) der Baunutzungsverordnung als zwingend festgelegt.

2. Die Gestaltung der Bauwerke.
Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen auf Grund § 103 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Baukörper: Die Gestaltung der Baukörper soll in einfacher, kubischer Form erfolgen. Dabei ist die im Bebauungsplan beabsichtigte (dort eingestrichelte) städtebauliche Situation des Einzelbauwerks- Bauwerk freistehend, durch Garagen aneinandergekettet, Doppelhäuser etc. - möglichst einzuhalten.

Geschoßzahlen: Die Geschoßzahlen sind einzuhalten. An Hanglagen, insbesondere an der Verlängerung der Barbarastr, können Kellergeschosse gruppenweise zu Wohnzwecken ausgebaut oder versetztgeschossige Bauten in Gruppen erstellt werden.

Dachgeschoßausbauten: Der Dachgeschoßausbau ist nur bedingt zulässig. Zusammenhängende, eingeschossige Gebäudegruppen können mit Dachausbauten versehen werden, soweit die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten: Dachgauben jeder Art sind bei ein-, zwei- und dreigeschossigen Bauten nicht zugelassen. Es darf jedoch bei eingeschossigen Bauten mit ausgebautem Dach auf jeder Dachseite je eine Dachgaube außermittig angeordnet werden. Sie sind nach Möglichkeit als Schleppgaube mit einer Fensterfläche bis zu 1 qm und ohne Sprossenunterteilung auszubilden. Zu bekleiden sind sie mit dunkelfarbenem Material oder im Ton der Dacheindeckung zu streichen. Die weitere Belichtung des ausgebauten Dachgeschosses erfolgt vom Giebel her.

Dächer: Die Dachflächen erhalten eine Neigung von 23-27°. Ausnahmen können bei eingeschossigen Bauten mit ausgebautem Dachgeschoß gruppenweise in einer Neigung von 45° gestattet werden. Die Dachflächen sind mit altfarbenen Falzpfannen einzudecken. Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, werden die Dächer als Satteldächer ausgebildet, wobei die Firstrichtung einzuhalten ist.

Kellersockel: Kellersockel sind zu vermeiden. OK Erdgeschoß darf höchstens 25 cm über OK Fertiggelände liegen. Der Höhenunterschied zwischen OK Celände und OK Dachrinnen darf bei eingeschossigen Bauten 3,50 m nicht überschreiten. ✓

Fassaden: Die Fassadenflächen sollen möglichst mit gelblich bis grau getönten Klinkern, mit hellen Putzflächen abwechselnd, zu harmonischen Straßenbildern gestaltet werden. Hierbei ist die Materialauswahl für Baugruppen gleichmäßig zu treffen. Dies bedarf im einzelnen der Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt. Im Erläuterungsbericht zum Baugesuch ist daher die Materialauswahl eingehend darzulegen.

Caragen: Die Caragen müssen an der Baulinie errichtet werden. Lediglich bei der in der Verlängerung der Barbarastr. liegenden eingeschossigen Bebauung dürfen die Caragen im Rahmen der bauaufsichtlichen Bestimmungen bei zusammenhängenden Häusergruppen und bei gleichmäßiger Cestaltung auf den Vorgarten übergreifen. Kellergaragen sind nicht gestattet. Caragen sind im Bauwich unterzubringen.

Vorgärten: Vorgärten sind einfach zu gestalten, weitmöglichst mit Rasen einzusäen und mit Gehölzen, Stauden und Polstern zu bepflanzen. Die Begrenzung zum Bürgersteig hin erfolgt mittels Rasenkantenstein. Die Vorgartenoberfläche wird in einem Cefälle von ca. 5% zum Bürgersteig hin geneigt. Größere Höhenunterschiede werden durch Mauern aus einfachem Bruchstein an der Bürgersteigkante aufgefangen. Differenzstufen liegen im Bereich dieser Mauer.

Das übrige Celände soll in seiner natürlichen Form erhalten bleiben. Notwendige Abböschungen usw. müssen einen sanften Übergang haben. Sie sind einheitlich vorzunehmen. Die Darstellung ist in der Bauvorlage erwünscht.

Einfriedigungen: Einfriedigungen in den Vorgärten sind nicht gestattet. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen sind in Maschendraht, 1,25 m hoch, vorzusehen. Dabei sind die an öffentlichen Verkehrs-

flächen liegenden Einfriedigungen von außen her mit Buchenhecken zu bepflanzen.
Stromzuleitungen: Stromzuleitungen sind zu verkabeln.
Antennen: Antennen jeder Art sind möglichst unter Dach zu verlegen.

VI. Schlußfestsetzungen.
Die Gemeinde hat das Recht, Änderungen des Bebauungsplanes nach dem dafür vorgesehenen Verfahren des Bundesbaugestzes vorzunehmen. Bei Unstimmigkeiten zwischen den Plänen ist die Erstausfertigung maßgebend.

VII. Eigentumsverhältnisse.
Eine Liste der derzeitigen Eigentümer nach dem Stande vom 16.12.1964... liegt bei.

VIII. Rechtswirksamkeit.
Die Rechtswirksamkeit tritt ein nach Durchführung des Verfahrens nach dem Bundesbaugesetz.

IX. Planverfasser.
Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Kroll, Aachen nach dem Entwurf der Architekten Dipl.-Ing. Kehrer, Laurensberg.

Laurensberg, den 16.12.1964

.....
Dipl.-Ing. A. Kehrer Regbaurat aD
Dipl.-Ing. E. Kehrer Architekten
Laurensberg Am Beulartstein 87