1. Ausfertigung

G R E S S E N I C H  Landkreis Aachen

Ortslage S c h e v e n h ü t t e

Durchführungsplan Nr. 1

# E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

Der Durchführungsplan Nr. 1 ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.52 (GV.NW.S.75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.6. 1960 aufgestellt worden.

Mausbach, den ~~14.9.1960~~ 2. MAI 1961

Bürgermeister  Ratsmitglied

Der Durchführungsplan Nr. 1 hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.52 (GV.NW.S.75) in der Zeit vom 26.9. bis 26.10. 1960 offengelegen.

Mausbach, den ~~26.10.1960~~ 2. MAI 1961

Der Gemeindedirektor

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.52 (GV.NW.S.75) ist mit Verfügung 11.7.1961 ; Az. 34-IV-54-04 bestätigt worden, daß der Durchführungsplan Nr. 1 mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.

Aachen, den 11. Juli 1961

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

REGIERUNG AACHEN

Der Durchführungsplan Nr. 1 ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.52 (GV.NW.S.75) durch Beschluß der Gemeindeverwaltung vom 22.8.61 förmlich festgestellt worden.

Mausbach, den 22.8.1961

Bürgermeister  Ratsmitglied

Die Richtigkeit ~~vorstehender Unterschriften~~ bestätigt :

Mausbach, den 22.8.1961

Der Gemeindedirektor

# Erläuterungsbericht

0. Verbemerkung — Das Planungsgebiet ist in seiner gesamten Ausdehnung Bestandteil des im Leitplan der Gemeinde Gressenich ausgewiesenen Baugebietes. Lediglich die eingetragene Bebauung im Bereich der Parzellen Flur 41 Flurstücke 60/1 und 62 stellt eine geringfügige Ausdehnung des Baugebietes gegenüber dem Leitplan dar, ohne dessen Ziele infrage zu stellen.

Der Leitplan weist für das Gebiet des "Backofens" Wochenend-Bebauung aus. Soweit dieses Gebiet dort als vorhanden ausgewiesen ist, stellen die vorgefundenen Bauwerke solche für Dauerwohnungen dar. Der Durchführungsplan passt sich dieser Gegebenheit an, und stellt hierfür das Wohngebiet für eingeschossige Bauwerke fest.

1. Planung

1.0 Die Ortslage Schevenhütte liegt eingezwengt in dem engen Wehetal. Die bewaldeten Steilhänge beiderseits verbieten ein seitliches Ausdehnen. Nachdem das Gelände zwischen Wehebach und westlichem Talrand im Bereich des Sägewerkes und weiter südlich davon durch den Eigentümer an Bauwillige verkauft worden ist, muß die hierfür erforderliche Erschließung folgen. - Das Baugebiet "Am Backofen" ist nunmehr ganz erschlossen.

1.1 Entsprechend dem Leitplan und den Wünschen der beteiligten Bauinteressenten zeichnen sich vier geschlossene Baugebiete ab :

1.11 Entlang dem Wehebach, westliches Ufer, von der Vichterstraße (Flurbezeichnung "Am Werk" oder "Joaswerk") bis zur vorhandenen Brücke in Höhe des Sägewerkes. Hier sind freistehende Einfamilienhäuser, ein-geschossig, vorgesehen.

1.12 Hart nördlich des alten Sägewerkes, zwischen der Wehe und dem Feuerwehr-Gerätehaus und der Straße zum Backofen, Wohnbebauung, zwei-geschossig.

1.13 Hangbebauung innerhalb Flurstück Flur 40 Parz.Nr. 127/110, Wohngebiet, eingeschossige Bauweise.

1.14 Wohngebiet "Backofen" eingeschossig.

1.15 Der Bereich um das alte Sägewerk und den Teich (Kahnweiher) ist als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Teilweise ist dieses Gelände bereits im Eigentum der Gemeinde Gressenich. Innerhalb der Bebauung nach Ziff. 1.11 plant die Gemeinde eine Gaststätte zu errichten, die vornehmlich im Zusammenhang mit der gorerwähnten Grünanlage betrieben werden soll (Ausflugsverkehr).

1.2 Die Verkehrsanlagen sind den jeweiligen Bedürfnissen angepasst. Abstellflächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend ausgewiesen.

1.3 Die Entwässerung ist durch das vorliegende Projekt zur Kanalisierung des gesamten Ortes bereits geplant. Lediglich die zusätzlichen Gebiete sind hier neu erfasst. Besondere Schwierigkeiten ergeben sich für die Bebauung im Bereich der Groß-Parzelle Flur 41 Nr. 140/94. Die Geländeverhältnisse lassen es nicht zu, daß der Stichweg an die Straße "Am Backofen" angeschlossen wird. Statt dessen ist die Kanaltrasse über den eingeplanten Fußweg möglich.

1.4 Die jeweilige Flurhöhe des Erdgeschosses soll sich , im Rahmen des hier beigefügten Regelquerschnittes, der Straßenhöhe anpassen. Nur hierdurch ist die ordnungsgemäße Anschluß an die Entwässerungsleitungen in der Straße gewährleistet.

1.5 Strom- und Wasserversorgung können in nahezu allen Fällen als Ringleitung ausgebildet werden. Sie sind im Plan eingetragen.

## 2. Baugestaltung

2.1 Im Durchführungsplan ist für die Baugebiete nach Ziff. 1.11 und 1.13 die jeweils überbaubare Fläche für die Vordergebäude als maximale Ausnutzung eingetragen. Eine geringere Ausnutzung als die eingetragene ist zulässig.

2.21 Im Baugebiet nach Ziff. 1.11 ist eingeschossige Bauweise m i t Dachausbau zulässig. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

2.22 Im Baugebiet nach Ziff. 1.13 ist der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig; die Dachneigungneigung darf 30° nicht überschreiten.

2.23 Im Baugebiet nach Ziff. 1.14 ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig; die Dachneigung darf 30° nicht überschreiten.

2.24 Im Baugebiet nach Ziff. 1.12 darf die Dachneigung 45° nicht überschreiten.

2.3 Es dürfen keine rotfarbigen Dachziegel, sondern nur engobierte Dachziegel -keine Mohlpfannen- verwendet werden. Schiefereindeckung ist zugelassen.

2.40 Kellergaragen sind unzulässig.

2.41 Im Baugebiet nach Ziff.. 1.13 sollen die Garagenbauten so angeordnet werden, daß der Einfahrtswinkel zum Erschließungsweg nicht größer als 45° wird. Die Garagen sind hier so anzuordnen, daß ihr Fußboden nicht mehr als höchstens 0,5o m über dem Erschließungsweg liegt, um steile Anrampungen zu vermeiden.

2.50 Die Vordergebäude im Baubereich nach Ziff. 1.13 sind so in Hang anzuordnen, daß an deren Rückseite der Abstand des Erdgeschosses zum Steilhang mindestens 1,50 m beträgt; gegebenenfalls muß der Hang mittels Stützmauer abgefangen werden.

2.51 In den Baubereichen nach Ziff. 1.11 und 1.12 sind nicht mehr als drei Verlegestufen mit einer Gesamthöhe von 0,45 m zulässig.

2.6 Alle im Planungsgebiet ausgewiesenen Baugrundstücke sind im Trennsystem zu installieren und an die Straßen-Kanalleitungen anzuschließen. Hierbei sind die dort eingebauten Abzweiger zu benutzen. Das Anschließen der Sickerleitungen ist untersagt. Außer den Regenabfallrohren und den Notentlastungen sind alle immissionsarmen Abläufe an das Schmutzwasser-System anzuschließen (siehe DIN 4261 Ziff.1.3).

2.70 In den Baubereichen nach Ziff. 1.11 , 1.12 und 1.13 sind die Vorgärten nur durch lebende Hecken gegen die Straße abzugrenzen. Diese Hecken sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu schneiden; ihre Höhe darf 0,70 m nicht überschreiten. Der Vorgarten kann auch ohne solche Hecken ausgebildet werden. Eine entsprechende gärtnerische Gestaltung ist vorzunehmen. Gemüse darf im Vorgarten nicht angebaut werden.

2.71 Im Baubereich nach Ziff.1.14 können neben den Ausführungsarten nach Ziff.2.70 auch Maschendrahtzäune mit hintergepflanzter lebender Hecke Verwendung finden.

2.72 Im Bereich der Bautiefen soll das hintere Gartenland von Vorgärten abgepflanzt werden. Bauten sind hier unzulässig, soweit sie nicht nur Verbindung zwischen Wohnhaus und Abgrabung erforderlich werden. Werden Bäume gepflanzt, so sind diese zur Straße hin durch entsprechende Anpflanzung von Buschwerk zu verdecken.

2.8 Im Baubereich nach Ziff. 1.11 sind alle Gebäude gegen aufsteigendes Grundwasser und Rückstauwasser des Kanalnetzes zu schützen. Ein höchster Grundwasserstand kann nicht angegeben werden.

2.90 Die Anlieger in den Baubereichen nach Ziff. 1.11 und 1.12 am Bohnbach sind für die ordnungsgemäße Sicherung und Unterhaltung des Bachufers im Bereich ihres Grundstückes verantwortlich.

2.91 Die öffentliche Einleitung -mittelbar oder unmittelbar- von Regen- oder Schmutzwasser aller Art in den Wohnbach ist untersagt.

3. <u>R e i h e n f o l g e</u> Entsprechend der Dringlichkeit der Maßnahmen wird der Ausbau der vorgesehenen Straßenzüge und Wege Zug um Zug erfolgen.

4. <u>Bodenordnende Maßnahmen</u> sind zunächst nicht vorgesehen. Die Gemeinde behält sich jedoch das Recht vor, gegebenenfalls auf die entsprechenden Bestimmungen des Aufbaugesetzes zurückzugreifen.

5. Kostenschätzung Die Erschließung geht gemäß vertraglichen Vereinbarungen mit den Käufern im wesentlichen zu deren Lasten. Lediglich im Bereich bestehender Wege und Straßen muß die Gemeinde diese Kosten tragen. Sie werden auf ca 100.ooo,- geschätzt. Für die öffentliche Grünanlage und sonstigen Einrichtungen wird ein Betrag von ca 60.ooo,- bis 80.ooo,- zu veranschlagen sein, der sich jedoch auf mehrere Jahre verteilen läßt. Hierbei sind Entschädigungs- und Abbruch-Kosten für das Sägewerk nicht berücksichtigt.

6. Unterschriften

Hausbach, den 2. 5. 1960

Bürgermeister

Ratsmitglied

Aachen, den 5.Sept. 1960

Der Planer

Dipl.-Ing. A. WELTER
AACHEN