Textliche Festsetzungen siehe Seite 4f.

A. Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kornelimünster, Landkreis Aac

I. Einleitung

Die Gemeinde Kornelimünster hat nach dem Aufbaugesetz Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29. 4. 1952 einen Leitplan aufgestellt, der gemäß § 173 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und gemäß § 2 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG als Flächennutzungsplan weitergilt.

Aus diesem Flächennutzungsplan wurde zur Sicherung der Erschließung und zur rechtsverbindlichen Festsetzung der städtebaulichen Ordnung gemäß §§ 2 und 9 des BBauG der Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom ..... den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und dessen Offenlegung beschlossen.

Beglaubigte Abschriften der Beschlüsse sind als Anlage beigefügt.

II. Plangebiet

Das im Bebauungsplan dargestellte Plangebiet wird begrenzt:

im Norden von dem Verbindungsweg zwischen Corneliastraße/Schützheide,
im Osten von der Straße "Schützheide" (K 23),
im Süden von der Steinstraße (K 23),
im Westen von der Corneliastraße.

Die genaue flurstücksmäßige Begrenzung ist in dem Plan durch eine schwarz gestrichelte Begleitlinie gekennzeichnet.

III. Erschließung

Die Erschließung wird durch die Gemeinde Kornelimünster durchgeführt, die hierfür entsprechend der Satzung Erschließungsbeiträge erheben wird.

a) Kostenschätzung

Die Gesamtkosten der Erschließung werden ca. DM 1.3oo.ooo,-- betragen; von den anrechnungsfähigen Erschließungskosten übernimmt die Gemeinde lo %.

b) Versorgungsleitungen

Für die Versorgungsleitungen sind zuständig:

1. Wasserversorgung: Wasserwerk des Landkreises Aachen in Brand
2. Stromversorgung: Rheinische Licht- und Kraftwerke in Brand
3. Gasversorgung: Westgas GmbH in Würselen
4. Fernmeldewesen: Fernmeldeamt Aachen.

c) Bauliche Nutzung

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2o,86 ha. Abzüglich der in dieser Fläche enthaltenen

Fläche für den Gemeinbedarf von	ca.	o,58 ha
Verkehrsfläche von	ca.	2,o2 ha
Flächen für Versorgungsanlagen von	ca.	o,o4 ha
Grünflächen von	ca.	o,85 ha

verbleibt eine Netto-Baulandfläche von ca. 17,39 ha.

Die Gesamtzahl der bereits bestehenden und noch zu errichtenden Wohnungseinheiten beträgt ca. 42o WE. Bei Annahme einer Belegungsdichte von 3,2 Personen je Wohnung ist im Plangebiet eine Einwohnerzahl von insgesamt ca. 135o Personen zu erwarten. Somit wird die Netto-Wohndichte ca. 78 Einwohner je ha, die Bruttowohndichte ca. 65 Einwohner je ha betragen.

IV. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde behält sich vor, zur Ordnung des Grund und Bodens die im 4. Teil des BBauG vorgesehenen Maßnahmen (§ 45 Umlegung, § 80 Grenzregelung) durchzuführen.

B. Schriftliche Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.

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 und Hausgruppen 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.

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf 3/5 der Hauslänge nicht überschreiten.

Drempel bis zu einer m-aximalenHöhe von 50 cm sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachneigungen zwischen 40° - 50° zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschoßdecke und der Dacheindeckung.

Dächer sind bei den zwei- und dreigeschossigen Gebäuden als Satteldächer auszubilden und mit dunkelfarbigem Material einzudecken. Bei Garagen und Nebenanlagen können Flachdächer 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 vorhandenen Gelände entstehen. Nach § 8o der Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigepflichtige Geländeveränderungen sind unzulässig.
Notwendige Böschungsmauern sind so anzulegen, daß sie den Erdboden hangseitig höchstens 1o cm überragen.

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.

Sofern an den Grenzen der Verkehrsflächen bzw. an den Grenzen der ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Einfriedigungen vorgenommen werden, sind diese aus lebenden Hecken, Spriegelzäunen oder Rasenkantensteinen herzustellen.

Die vorgenannten Einfriedigungen dürfen o,7 m Höhe nicht überschreiten. Betonsockel, Einfriedigungsmauern und Drahtzäune sind als Straßeneinfriedigung nicht zulässig.

Freileitungen sind zu verkabeln.

. Schlußbestimmungen

I. Planunstimmigkeiten

Bei Unstimmigkeiten zwischen den Planausfertigungen ist die Erstausfertigung mit der Genehmigungsunterschrift maßgebend.

II. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstückseigentümer sind in beigefügten Eigentümerverzeichnis nach dem Stande des Liegenschaftskatasters vom ...24.9.1969.... aufgeführt.

III. Rechtswirksamkeit

Nach Beschluß des Bebauungsplanes einschließlich der Schriftlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 1o BBauG wird der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung gemäß § 11 BBauG vorgelegt.
Die Gemeinde wird den genehmigten Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auslegen, die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntmachen.

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplan Nr. 3 erfolgten durch das Planungsamt des Landkreises Aachen.

Aachen, den ...28.4.70.....

Landkreis Aachen
- Planungsamt -

.....
Dipl.-Ing. Floegel
Oberverwaltungsrat