III-2

B.

Schriftliche Festlegungen zum Bebauungsplan

(Bestandteil des Bebauungsplanes)

I. Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) und als allgemeines Wohngebiet (WA) in ein- bis sechsgeschossiger Bauweise zu bebauen.

Nach der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 wird folgendes festgesetzt:

Reine Wohngebiete (WR) dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der Baunutzungsverordnung.
Der Baukörper muß gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung an der Baulinie errichtet werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Die maximale Gebäudetiefe der Hauptbaukörper darf bei ein- und zweigeschossigen Häusern 12 m nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Winkelbauten ist eine Tiefe bis zu 15 m zulässig.
Im Bereich der Gruppenbauweise, der begrenzt wird
im Norden von den bebauten Grundstücken an der Hauptstraße,
im Osten von der Verbindungsstraße Am Feuerwehrplatz/Lange Hecke,
im Süden von der Straße Lange Hecke,
im Westen von der geplanten neuen Straße,
sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

II. Gestaltung

Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten.

Das Material der Außenflächen soll sich auf Putz, Klinker, Holz, Beton oder Naturstein beschränken. Insbesondere soll an einem Baukörper die Verwendung von mehr als drei Materialien unterlassen werden, falls dies nicht konstruktiv und gestalterisch sinnvoll ist. Unnötiger Wechsel in Material und Farbe ist zu vermeiden. Insbesondere Gruppenbauten sind einheitlich zu gestalten. Farbgestaltung und Material sind in der Baubeschreibung ausführlich zu erläutern.

Geschoßzahlen sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt (§ 17 (4) Baunutzungsverordnung). In der Hanglage kann das Kellergeschoß als Wirtschaftsgeschoß ausgebaut werden. Für das Wohnhaus am Feuerwehrplatz gilt die sechsgeschossige Bauweise als Höchstgrenze.
Dächer bei ein- und zweigeschossigen Bauten sind mit einer Neigung zwischen 20° und 30° zu errichten. Bei eingeschossigen Häusern mit Dachausbau (I + D) ist eine Dachneigung von 40° - 50° zulässig, wobei die Bestimmungen des § 2 BauO NW Abs. 5 im Hinblick auf die zulässige Geschoßzahl zu beachten sind. Die Neigung beider Dachhälften muß gleich sein. Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn es über 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m hat. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit dunkelfarbenem Material einzudecken. Flachdächer sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde gruppenweise zulässig.

Das hohe Wohnhaus Am Feuerwehrplatz ist mit einem Flachdach zu versehen.
Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Häusern mit Dachausbau zulässig. Sie sollen sparsam verwendet werden und sind nach Möglichkeit als Schleppgauben und in voller Breite als Fensterfläche auszubilden. Zu bekleiden sind sie mit dunklem Material oder im Ton der Dacheindeckung zu streichen.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Drempel sind bei eingeschossigen Häusern mit Dachausbau zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 50 cm betragen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnitt der Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk.

Kellersockel dürfen höchstens 50 cm über Oberkante Gelände bzw. Straßenkrone liegen, gemessen an der Bauflucht in der Mitte des Hauptbaukörpers.

Garagen können im Bauwich errichtet werden. Sie sind möglichst als Doppelgaragen mit dem jeweiligen Nachbarn auszuführen und so miteinander abzustimmen, daß ein einheitliches Bild gewährleistet wird. Ebenso ist bei Gruppengaragen auf ein einheitliches Gesamtbild zu achten.
Kellergaragen sind dort zulässig wo die geländemäßigen Gegebenheiten dies ermöglichen und die Vorschriften der Garagenverordnung vom 23. 7. 1962 § 3 eingehalten werden können.

Vorgärten dürfen vor der Bauflucht nur Einfriedigungen aus niedrigen, höchstens 80 cm hohen Hecken bzw. Holzzäunen erhalten. Sie sind als Ziergärten möglichst mit Rasen einzusäen und können evtl. mit Stauden und Sträuchern aufgelockert bepflanzt werden. Auf guten Pflegezustand ist stets zu achten. Massive Mauerpfeiler und Mauersockel mit zwischengehängten Zaunelementen sind als Einfriedigung nicht zulässig.
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 10 cm über das Erdreich hinausragen. Beabsichtigte Veränderungen des ursprünglichen Zustandes sind im Bauantrag darzustellen und mit Profilen zu belegen.

Stromleitungen sind im Plangebiet zu verkabeln.

Abweichungen von den Festlegungen sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde möglich.

C

I. Vorbehalte

Die Gemeinde Merkstein behält sich die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BBauG vor.

Hinweis: Bei Unstimmigkeiten zwischen den Plänen ist die Erstausfertigung maßgebend.

II. Eigentumsverhältnisse

Ein Eigentümerverzeichnis nach dem Stande vom 18. 3. 1965 ist beigefügt.

III. Rechtswirksamkeit

Nach erfolgtem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BBauG wird der Bebauungsplan Nr. 2 der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BBauG zur Genehmigung vorgelegt.

Die Gemeinde wird den Bebauungsplan Nr. 2 mit Begründung öffentlich auslegen und die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt machen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt gemäß §§ 9 und 30 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. 1960 S. 341) durch das Planungsamt des Landkreises Aachen.

Aachen, den 5. 4. 65

Planungsamt
gez. Floegel
(Dipl.-Ing. Floegel)
Techn. Verwaltungsrat

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 4. Mai 1965 gemäß § 2 (1) und (6) BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. 1960, S. 341) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen und offenzulegen.

Merkstein, den 7. Mai 1965

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

Gemeindedirektor .....

Dieser Bebauungsplan Nr. 2 hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 2 (6) BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl 1960, S. 341) in der Zeit vom 18.5.1965. bis 18.6.1965. offengelegen.

Merkstein, den 22.6.1965

Gemeindedirektor .....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. 1960, S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 30.9.65 als Satzung beschlossen worden.

Merkstein, den 6.10.1965

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

Gemeindedirektor .....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. 1960, S. 341) mit Verfügung vom ...25. 3. 1966... genehmigt worden.

Aachen, den ...25. 3. 1966...

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

...

Dieser Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. 1960, S. 341) durch Bekanntmachung vom ...1. 7. 1966... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Merkstein, den ...21. 7. 1966...

...
Gemeindedirektor