

Bebauungsplan III A 2 "Oestrich"

I. Begründung zum Bebauungsplan III A 2
=====1.) Geltungsbereich
=====

Der Bebauungsplan III A 2 umfaßt den restlichen Teil des im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Baugebietes im Stadtteil Oestrich. Er wird begrenzt, nördlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan III A 1 und der Baugebietsgrenze, südlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan III, südöstlich von der Bundesbahnstrecke Mönchengladbach/Aachen.

2.) Gliederung und Erschließung
=====

Die Erschließung und die Bebauung sind zum großen Teil vorhanden, so daß der Plan praktisch nur eine Ergänzung und Vervollständigung der vorhandenen Bebauung und Erschließung darstellt. Nördlich der Brückstraße ist ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Ortskern Oestrich an der Oestricher Straße und ein Teil der Brückstraße sind Mischgebiet, der übrige Teil ein allgemeines Wohngebiet. Die Bebauung ist überwiegend ein- und zweigeschossig festgesetzt.

3.) Kosten
=====

Die der Gemeinde oder anderen öffentlichen Körperschaften für die Durchführung des Bebauungsplanes III A 2 entstehenden Kosten werden auf 750.000,-- DM geschätzt.

4.) Ordnung des Grund und Bodens
=====

Die für öffentliche Zwecke erforderlichen Grundstücke werden enteignet, soweit die Rechte nicht durch Verträge oder durch andere Bodenordnungsmaßnahmen erworben werden können.

II. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan III A 2
=====1.) Einfriedigungen
=====

Die Vorgarteneinfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Sie müssen gruppenweise einheitlich gestaltet sein.

2.) Außere Gestaltung der Bauten

Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelbauten sind nachrichtlich dargestellt. Die Traufen- und Firststellung zu den Verkehrsflächen für ein- und zweigeschossige Bauten sind in Gruppen zusammenzufassen.

3.) Dachform

Für eingeschossige Häuser wird eine Dachform von 43 bis 47° festgesetzt. Flachdächer werden in Gruppen zusammengefaßt zugelassen. Für zwei- und mehrgeschossige Häuser wird eine Dachneigung von 30° ohne Dachausbauten festgesetzt. Flachdächer werden in Gruppen zusammengefaßt zugelassen. Eine Gruppe umfaßt mindestens 3 Bauten.

4.) Höhenlagen der Bauten

Für die ein- und zweigeschossigen Bauten wird die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante auf höchstens + 50 cm über Straßenkrone festgesetzt.

5.) Geschoßhöhe der Bauten

Für zwei- und mehrgeschossige Wohnhäuser wird eine Geschoßhöhe bis zu 3,00 m festgesetzt.

6.) Ausnahmen

Für das reine Wohngebiet werden Ausnahmen gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung, für das Mischgebiet Ausnahmen nach § 6 (3) Baunutzungsverordnung zugelassen.

Erkelenz, den 3. Febr. 1966

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer