Bebauungsplan I

der Gemeinde O b e r b r u c h .

Auf Grund

a) des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21./28.1o.1952 (GVBl. NW. 1952 S. 269 und 283),

b) der §§ 8 - 12, 3o des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I. S. 341),

c) des § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. 6. 1962 (GVBl. NW 1962 S. 373 ff),

d) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. 6. 1962 (BGBl. I. 1962, S. 429 ff),

wird gemäß Beschluß der Gemeindevertretung Oberbruch vom 25.7.1963 der Bebauungsplan I mit nachfolgenden Festsetzungen als Ortssatzung erlassen:

§ 1

Das von der Satzung betroffene Gebiet ist im zeichnerischen Teil des Planes schwarz umrandet.

§ 2

Die so bezeichneten Grundstücke bilden ein reines Wohngebiet (W.R.) im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. 6. 1962.

Die Parzellen Flur 1, Nr. 4515, 4579, 4571, 4577, 4562, 4548, 4547, 4551,4554 sind dem örtlichen Verkehr dienende öffentliche Straßen.

§ 3

Für die Bebauung ist ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig.

Die Anzahl der für jedes Baugrundstück zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planes.

Für eingeschossige Häuser beträgt die Geschoßflächenzahl 0,4,

für zweigeschossige Häuser 0,7. Die Grundflächenzahl ist für alle Grundstücke 0,4.

§ 4

Für das gesamte Plangebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben.

§ 5

(1) Baugrenze ist die im zeichnerischen Teil des Planes festgelegte rote Linie.
(2) Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

§ 6

Die Bebauungstiefe wird durch die grüne Linie im zeichnerischen Teil des Planes abgegrenzt. Ihr Verlauf ist durch Maßeintragungen in der Zeichnung ersichtlich. § 5, Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 7

Die mit (D) gekennzeichneten Grundstücke sind ausschließlich mit Doppelhäusern zu bebauen.
Grenzen mehr als zwei entsprechend bezeichneter Doppelhausgrundstücke aneinander, so sind die durch das Verbindungszeichen ⊢⊣ gekoppelten Grundstücke jeweils gemeinsam zu bebauen.

§ 8

An den Hauptgebäuden muß die Traufseite mindestens die 1,25-fache Länge der Giebelseite aufweisen.
An einem Vordergebäude ist jeweils nur ein Anbau gestattet.
Die Oberkante-Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 0,5o m über Straßenkrone liegen.

§ 9

Die Aufstellung von Baracken oder Behelfsbauten auf den Baugrundstücken ist unzulässig.

§ 10

Baugestaltung

a) Außenwände

Für die Außenwände ist die Verwendung von Ziegelsteinen oder von verputztem Mauerwerk statthaft. Ziegelsteinwände sind dabei glatt zu verfugen. Farbanstriche und Farbtöne von Putz, Holzwerk oder Metall bestimmt im Benehmen mit dem Eigentümer die Baugenehmigungsbehörde.

Die straßenseitige Sockelhöhe darf nicht über die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses hinausreichen.

Regenabfallrohre dürfen nur an der Traufseite angebracht werden.

b) Dächer

Die Dachneigung darf bei ein- und zweigeschossigen Häusern nur zwischen 25° und 30° liegen.

Zelt- und Mansarddächer sind nicht erlaubt.

Die geschlossene Wirkung eines Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Kastengesimse sind unstatthaft.

c) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind möglichst gleichzeitig zu errichten.

Ihr Äußeres ist in Form, Baustoff und Farbe aufeinander abzustimmen.

Wird aus zwingenden Gründen eine Hälfte vorgezogen, ist der Ersterbauer verpflichtet, die Giebelwand zum Nachbargrundstück zu verputzen oder zu verblenden, falls der Nachbar innerhalb eines Jahres nicht mit dem Bau seines Hauses begonnen hat oder glaubhaft gemacht wird, daß ein solcher Baubeginn unmittelbar bevorsteht.

d) Einfriedigungen und Vorgärten

Die Einfriedigung der Vorgärten muß straßenabschnittsweise einheitlich erfolgen.

Verputztes Mauerwerk, Beton, Gasrohre oder dergleichen sind nicht zugelassen. Maschendrahtzäune müssen mit Hecken bepflanzt werden. Es wird empfohlen, Hecken, Spriegelzäune, gefugtes Mauerwerk oder unverputztes Bruchsteinmauerwerk zu verwenden.

Die Höhe der Einfriedigung darf straßenwärts und im Bauwich das Maß von 0,60 Meter für Hecken und Spriegelzäune nicht überschreiten. Mauerwerk darf nicht höher als 0,30 Meter ausgeführt werden.

Nicht zulässig ist ferner das Aufstellen von Miniaturbauwerken und dergleichen in den Vorgärten. Kleinliche Wegeaufteilungen und das Einfassen von Beeten mit Flaschen, Zementsteinen und ähnlichem sind ebenfalls zu unterlassen.

e) Werbeeinrichtungen

Werbeeinrichtungen aller Art müssen sich in Maßstab, Farbe und Werkstoff dem Haus- und Straßenbild anpassen, wobei eine aufdringliche Wirkung zu vermeiden ist.

Alle Werbeeinrichtungen haben sich auf das Erdgeschoß des Hauses bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken. Dächer, Einfriedigungen, Bäume und Masten sind von ihnen freizuhalten.

Alle Arten von Lichtwerbungen sind verboten. Im übrigen wird auf § 15 Ziffer 4 der Bauordnung verwiesen.

§ 11

Der Bau von Kleingaragen auf der benachbarten Grundstücksgrenze ist gestattet.

Alle Garagenbauten sind aus massivem Mauerwerk herzustellen. Die Verwendung von Wellblech und sonstigem Kunststoff ist nicht gestattet.

Die äußere Gestaltung der Garagenbauten hat sich dem Hauptgebäude anzupassen.

Rampen von Kellergaragen sind in Vorgärten unzulässig.

§ 12

Die Bestimmungen dieser Satzung sind zwingendes Recht. § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt.

§ 13

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung gilt für die Androhung und Festsetzung von Geldbußen § 101 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Jedoch kann bei Vorsatz nur eine Geldbuße bis zur Höhe von 2.000,00 DM, bei Fahrlässigkeit bis zur Höhe von 1.000,00 DM angedroht und festgesetzt werden.

§ 14

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberbruch, den 25. Juli 1963

Der Bürgermeister:

Bebauungsplan I der Gemeinde Oberbruch

Begründung

Allgemeines, Ausgangssituation

Für die Gemeinde Oberbruch ist im Jahre 1962 ein Flächennutzungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt worden. In Verfolg der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten hat die Gemeindevertretung beschlossen, für das Gebiet Schopskamp einen Bebauungsplan aufzustellen und die Erschließung durchzuführen. Mit den Erschließungsmaßnahmen ist, nachdem die Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten gemäß § 125, Abs. 2, des Bundesbaugesetzes durch Verfügung vom 13. 11. 1961 erteilt war, begonnen worden. Innerhalb des Gebietes ist die Gemeinde Oberbruch durch Tausch bezw. Erwerb alleiniger Eigentümer. Sie besitzt sowohl sämtliche Baugrundstücke, als auch die für die öffentlichen Belange erforderlichen Flächen. Für die Bebauung haben sich eine Reihe von Bewerbern gefunden, die mit ihren Vorhaben möglichst schnell beginnen wollen. Ca. 2/3 aller Baugrundstücke sollen von einem Träger gebaut werden.

Ziel der Planung

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die geschlossene Ortslage an. Es gehörte in seinen wesentlichen Teilen bisher zu einem in Kürze auszusiedelnden landwirtschaftlichen Betrieb. Genutzt wurde es als Acker- bezw. Weideland. Die vorgesehene Bebauung liegt im Rahmen des Flächennutzungsplanes und stellt einen Abschnitt der nach Osten und Süden vorgesehenen Ortserweiterung dar. Insgesamt sollen 42 Baugrundstücke freigegeben werden. Wenn es sich auch im Vergleich zu dem großen Bedarf und der starken Nachfrage um eine relativ kleine Zahl handelt, so dürfte mit dieser Maßnahme doch eine Entlastung auf dem Baulandmarkt eintreten. Die Gemeinde wird umgehend weitere Erschließungsmaßnahmen vorbereiten und sobald als möglich durchführen. Der Bedarf an Bauland wird vielleicht in

nächster Zeit größere Maßnahmen erforderlich machen. Die Lage des Plangebietes zwischen der alten Ortslage im Norden, den Sportanlagen im Süden, der zwölfklassigen kath. Volksschule im Westen und den weiter im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebieten im Osten bedingt eine sorgfältig abgestufte Bebauung. Es soll ein guter Übergang von der alten Ortslage zum Außengebiet gefunden werden. Aus diesem Grunde werden nur 1- bezw. 2-geschossige Häuser als Eigenheime errichtet. Der Bau von Mietwohnungen, außer Einliegerwohnungen in Eigenheimen, ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde hat sich in diesem Gebiet weitgehend den Wünschen der Interessenten angepaßt, ohne sich jedoch in der Planung durch Sonderinteressenten beeinflussen zu lassen.

Planinhalt

Der Bau der 42 Häuser oder ca. 50 Wohnungen beeinflußt nur unerheblich die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen. Die Kirchen beider Konfessionen liegen in einer Entfernung von 400 bezw. 600 Meter. Eine neue kath. Schule grenzt unmittelbar an das Plangebiet, während eine neue evangelische Schule ca. 500 Meter entfernt liegt. Wasser- und Stromversorgung sind gesichert, eine Transformatorenstation soll in der benachbarten Schule untergebracht werden.

Das gesamte Baugebiet wird durch Trennkanalisation entwässert, das Schmutzwasser in der vorhandenen Kläranlage gereinigt. Es ist also nicht damit zu rechnen, daß für öffentliche Anlagen, gleich welcher Art, Grundstücke oder Grundstücksteile verfügbar bleiben müssen. Das gesamte Plangebiet ist ca. 30.665 qm groß. Davon entfallen auf Baugrundstücke 25.065 qm, auf Verkehrsflächen 5.600 qm. Bei den vorgesehenen Geschoßflächenzahlen von 0,7 für 2-geschossige und 0,4 für eingeschossige Bebauung beträgt die Summe der Geschoßflächen 14.390 qm.

Für die Erschließung ist nach Erfahrenswerten mit folgenden Kosten zu rechnen:

2000 m^2	Anschüttung	à	5,-- DM =	10.000,-- DM
4200 m^2	Unterbau	à	8,-- DM =	33.600,-- DM
1200 m	Bordsteine	à	14,-- DM =	16.800,-- DM
1200 m	Rinnen	à	12,-- DM =	14.400,-- DM
35	Sinkkästen u. Anschlußltg.	à	200,-- DM =	7.000,-- DM
4200 m^2	Fahrbahnbefestigung	à	10,-- DM =	42.000,-- DM
1300 m^2	Gehwege	à	15,-- DM =	19.500,-- DM
18	Straßenlampen	à	300,-- DM =	5.600,-- DM
				148.900,-- DM
	zur Aufrundung:			1.100,-- DM
				150.000,-- DM

Von diesem Betrag übernimmt die Gemeinde 40 % = 60.000,-- DM, so daß 90.000,-- DM als Erschließungskosten auf die Geschoßfläche von 14.390 qm zu verteilen sind. Die Belastung je qm Geschoßfläche beträgt dann 90.000,-- DM : 14.390 = 6,25 DM. Die Erhebung der Erschließungsbeiträge wird nach der für die Gemeinde Oberbruch bestehenden Satzung durchgeführt. Es ist vorgesehen, gebietsweise abzurechnen. Noch nicht endgültig geklärt ist, ob die Abrechnung nach dem tatsächlichen Aufwand oder nach Einheitssätzen aufgrund vergleichbarer Erschließungsanlagen vorgenommen wird.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist wegen der Ortsnähe recht preiswert herzustellen. Die anfallenden Kosten belasten, abgesehen von den Hausanschlüssen, die Grundstückseigentümer nicht. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre zu sagen, daß man hinsichtlich der im Bundesbaugesetz gegebenen Möglichkeiten nicht bis zur äußersten Grenze gegangen ist. Vielmehr sollen innerhalb des durch

Zeichnung und Text gesetzten Rahmens dem einzelnen Interessenten noch Variationsmöglichkeiten gelassen werden. Die Festsetzung der Baugrenze, der Bautiefe, der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Verkehrsflächen dürfte, weil es sich um Gemeindegrundstücke handelt, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung ausreichen. Da alle Parzellen bereits entsprechend dem Bebauungsplan zugeschnitten sind, erübrigt sich auch die Festlegung von Mindestgrößen.

Voraussichtliche Entwicklung in der Gemeinde

Die Gemeinde Oberbruch mit dem Glanzstoffwerk wird bei wirtschaftlich günstiger Situation stets einen großen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhäuser haben. Andererseits war sie bisher durch ihre Lage im Überschwemmungsgebiet in ihrer baulichen Entwicklung stark beeinträchtigt. Erst durch die Regulierung der Wurm und die in Aussicht stehende Regulierung der Rur, werden weitere Bauflächen für die Besiedlung frei. Der Flächennutzungsplan zeigt in seinem Erläuterungsbericht die für die nächsten Jahre vorgesehene Entwicklung auf.

Mit dem ersten Bebauungsplan dürfte ein wichtiger Schritt zur Erfüllung des im Flächennutzungsplan abgesteckten Programms getan werden.

Oberbruch, den 25. Juli 1963

Der Planer:

Bauamtmann

Der Amts- u. Gemeindedirektor: