

Bebauungsplan Oberbruch Nr. 11

der Gemeinde Oberbruch-Dremmen für das Gebiet "Verlängerte
Kelsterbacher Straße - Kampstraße".

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I. 1968, S. 1237 ff.) wird gemäß Beschluß des Rates der Gemeinde Oberbruch-Dremmen vom 8. 4. 1971 der Bebauungsplan Oberbruch Nr. 11 für das Gebiet "Verlängerte Kelsterbacher Straße - Kampstraße" als Satzung erlassen.

§ 1

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 200 qm aufweisen.

§ 2

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens der Gebäude darf bei

- a.) eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,40 m,
- b.) zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,60 m und
- c.) dreigeschossigen Gebäuden höchstens 1,20 m

über Straßenkrone festgelegt werden.

Oberbruch, den 4. Mai 1971

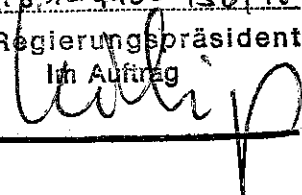
Der Bürgermeister:



gehört zur Genehmigung
vom 15. Juni 1971

Az. 34.6.1-443-456/70

Der Regierungspräsident
Im Auftrag



B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Oberbruch Nr. 11 der Gemeinde Oberbruch-Dremmen - Baugebiet "Verlängerte Kelsterbacher Straße - Kampstraße".

Allgemeine Ausgangssituation

Die Gemeinde Oberbruch-Dremmen hat für das Gebiet zwischen Kelsterbacher Straße und Kampstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an die bebauten Grundstücke an Kelsterbacher-, Heinsberger - und Kampstraße. An der südlichen vierten Seite wird es begrenzt von der Eisenbahn Lindern - Heinsberg.

Durch die Weiterführung der Kelsterbacher Straße zur Kampstraße wird das Plangebiet erschlossen.

Die Gemeinde ist innerhalb des Plangebietes größte Eigentümerin. Sie besitzt schon jetzt alle für öffentliche Anlagen erforderlichen Grundstücke. Die Flächen für Verkehrseinrichtungen sind ihr in dem vor dem Abschluß stehenden Flurbereinigungsverfahren bereits zugeteilt worden.

Für den Erwerb der Miet- als auch der Eigenheimparzellen stehen ausreichend Bewerber an.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Ziel der Planung

Durch das vor dem Abschluß stehende Flurbereinigungsverfahren ist das Plangebiet aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen worden und steht für bauliche Nutzung zur Verfügung. Durch die Weiterführung der Kelsterbacher Straße bis zur Kampstraße ist die Erschließung sinnvoll und wirtschaftlich zu erreichen, zumal keine Niveau-Unterschiede vorhanden sind.

Die zur Betreuung und Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet erforderlichen öffentlichen Einrichtungen und gewerblichen Betriebe sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Planinhalt

Bei rd. 21.600 qm Gesamtfläche weist der Plan rd. 1.635 qm Verkehrsflächen und rd. 1.023 qm Grünflächen aus. 18.760 qm gestatten den Bau von 8 Einfamilienhäusern, eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrwohnungshäusern mit ca. 12 Wohnungen, sowie auf den Grundstücken an der Kampstraße bis zu dreigeschossige Häuser. Entsprechend sind die Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dargestellt.

Die überschlägig ermittelte Summe der Geschoßflächen beträgt rd. 16.841 qm.

Die voraussichtlichen Erschließungskosten betragen:

1.635 qm x 60,-- DM	=	98.100,-- DM	
1.023 qm x 16,-- DM	=	16.368,-- DM	114.468,00 DM
./ 10 % Gemeindeanteil			11.446,80 DM
Durch Anlieger zu erbringen			103.021,20 DM
			=====

Auf 16.841 qm Geschoßfläche verteilt, ergibt sich eine Belastung von $\frac{103.021,20}{16.841} = 6,117$ DM je qm Geschoßfläche.

Die Kanalisationskosten im Trennsystem sind überschlägig mit 200 m x 300,-- DM = 60.000,-- DM ermittelt.

Nach der Kanalisationssatzung sind hierauf einmalige Anschlußbeiträge von 18.250,-- DM zu erwarten. Als Gemeindeanteil verbleiben somit rd. 41.750,-- DM.

Die mit rd. 9.000,-- DM ermittelten Kosten der Wasserversorgung sind zu $\frac{1}{3} = 3.000,--$ DM von der Gemeinde aufzubringen.

Zusammengefaßt werden der Gemeinde ca. folgende Kosten entstehen:

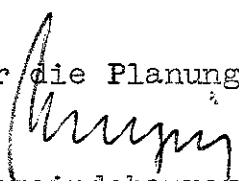
1. Gemeindeanteil Erschließungskosten	DM	11.500,--
2. Gemeindeanteil Kanal	DM	42.000,--
3. Gemeindeanteil Wasserversorgung	DM	3.000,--
4. Kinderspielplatz	DM	--
Insgesamt		DM 56.500,--
		=====

Voraussichtliche Weiterentwicklung

Es ist zu erwarten, daß die Erschließungsarbeiten kurzfristig in Angriff genommen werden.

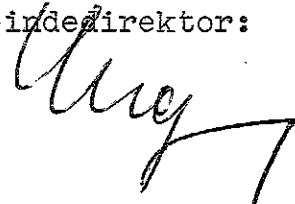
Danach werden die in Besitz der Gemeinde befindlichen Baugrundstücke an Interessenten zugeteilt, und nach einer günstigeren Entwicklung auf dem Geldmarkt ist mit einer baldigen Bebauung zu rechnen.

Für die Planung:


-Gemeindebaurat-

Oberbruch, im August 1970

Der Gemeindegeldirektor:



gehört zur Genehmigung
vom 15. Juni 1971

Az. 34.311 - 443 - 456/70

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

