

Abschrift

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341)
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Letmathe " Nordfeld "

1. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan wurde aus dem bereits am 30.4.1960 aufgestellten Entwurf, der am 28.6.1960 die Zustimmung des Rates gefunden hatte, entwickelt und in das neue Baurecht überführt. Er hat erstmalig vom 15.3.1962 bis 15.4.1962 offengelegen.

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergab eine Überarbeitung des Planes und eine Ausdehnung des Plangebietes so entscheidender Art, daß eine erneute zweite Offenlegung erforderlich wird.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Letmathe, genehmigt am 10.6.1960, 1.Änderung am 3.12.1962, sind die im Bebauungsplan erfaßten Grundstücksflächen als Wohngebiet ausgewiesen, mit Ausnahme der Bauflächen am Droste-Hülshoff-Weg, jedoch sollen auch diese Flächen bei dem in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden.

2. Lage des Baugebietes

Das in dem vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Baugebiet umschließt ca. 22 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die projektierte Nordtangente zur Bundesstraße 7, im Osten durch den Schattweg, im Süden durch den Erbsenbach und die Hochstraße, im Westen durch die Bebauung um den Theodor-Storm-Weg und seine Verlängerung nach Norden hin.

3. Aufschließung

a) Fließender Verkehr

Das Baugebiet wird aufgeschlossen durch die Straße "Im Nordfeld". Diese wiederum findet Anschluß südlich über die Friedhofstraße an die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 7 und östlich über den Schattweg und die Kilianstraße an die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 236.

Die Straße "Im Nordfeld" hat einen Regelquerschnitt von beiderseits 2,50 m Bürgersteig und 7 m Fahrbahn. Die Nebenstraßen Theodor-Hürth-Straße und Theodor-Storm-Weg sind insgesamt 8,5 m breit, davon 5,5 m Fahrbahn und je 1,50 m Bürgersteig.

Im Hinblick auf seine spätere Verlängerung nach Westen über das jetzige Plangebiet hinaus ist der Droste-Hülshoff-Weg mit 6,0 m Fahrbahn und beiderseits 2,0 m breiten Fußwegen ausgewiesen.

b) Ruhender Verkehr

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind insgesamt 70 Einstellplätze angeordnet. Sie liegen an den Schwerpunkten der Bebauung.

c) Versorgung

Bewässerung

durch Anschluß an das zentrale Ortsnetz.

Entwässerung

entsprechend dem vom Ing.Büro Uhmann aufgestellten Entwurf,

im westlichen Plangebiet = Trennsystem bei Einleitung der Oberflächenwasser in den Erbsenbach, im östlichen Plangebiet = Mischsystem.

Energieversorgung

zweispurig durch Westf.Ferngas AG. und Rhein.Westf.Elektrizitäts-Versorgungs-GmbH.

Straßenbeleuchtung

Insgesamt sind 37 Leuchten an Peitschenmasten vorgesehen.

d) Aufschließungskosten

s. beiliegende Aufstellung.

4. Besiedlungsdichte

Im Flächennutzungsplan der Stadt Letmathe ist das Plangebiet als "Reines Wohngebiet" (alten Baurechtes) mit einer Dichte von 180 E/ha ausgewiesen. Insgesamt sind im Planbereich auf 22 ha 670 Wohnungen ausgewiesen. Wenn pro Wohnungseinheit eine Belegung von 3,5 Personen unterstellt wird, wird eine Einwohnerdichte von 105 E/ha (brutto) erreicht.

5. Sonderbau- und Freiflächen

An Grundstücken für den Gemeinbedarf weist der Bebauungsplan aus

- a) eine Fläche für einen katholischen Kindergarten in Größe von 0,25 ha,
- b) ein Gelände für 2 Volksschulen in Gesamtgröße von 1,8 ha.

Das Bebauungsgebiet findet im Süden Anschluß an die Altbebauung der Bachstraße. Hier liegen in lockerer Fachwerkbauung die Bauernhöfe von Alt-Letmathe, eingebettet in das Grün der Obstgärten. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als "Privates Grün" ausgewiesen. Die Bebauung blieb daher unangetastet. Bei Umwandlung der Nutzung wäre eine Fußgänger Verbindung vom Abzweig der Windhügelstraße zur Straße "Am Erbsenbach" wünschenswert. Der Gürtel Privaten Grüns findet seine Ergänzung durch Ausweisung einer öffentlichen Grünanlage am Straßenabzweig am Erbsenbach. Hier wird der Erbsenbach gestaut, daneben befinden sich die öffentlichen Spielplätze. Der Grünzug soll nach Westen hin, dem Oberlauf des Baches folgend, später seine Fortsetzung finden.

6. Garagen und Einstellplätze

Im Rahmen der Miethausbebauung sind 2 Großgaragen vorgesehen,

a) im Gebiet des Erbsenbaches,

b) an der Straße Im Nordfeld,

mit insgesamt 68 Garagen. Daneben sind für die Miet- und Reihenhausgrundstücke Gruppengaragen ausgewiesen worden. Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist jedoch bewußt auf die Ausweisung der Garagen und Einstellplätze verzichtet worden.

7. Straßeneinfriedigungen

Mauerabgrenzungen sind nur in Form von Stützmauern zulässig, wo es die Gelände- verhältnisse erfordern. Im übrigen sind lebende Hecken oder Spriegelzäune zu- lässig, die im Regelfall auf der Baulinie erstellt werden sollen, soweit es sich nicht um übergroße Vorgartentiefen handelt.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Im Wege der freiwilligen Umlegung sind die Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke geschaffen worden. An der Ostgrenze des Planungsgebietes, Abzweig der Straße Im Nordfeld vom Schattweg, wird eine Grenzregelung nach § 80 Bundesbaugesetz, Austausch der etwa flächengleichen Flurstücke 136 (Flur 12) und 350 (Flur 15) notwendig werden.

9. Erschließungskosten

Gemäß "Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Let- mathe" vom 20.2.1962 werden 75 % des Erschließungsaufwandes nach der Grund- stücks- und Geschoßfläche den Anliegern angelastet.

Letmathe, den 5. November 1962, überarbeitet am 6. August 1964

Der Stadtdirektor

gez. Schoßier

(Schoßier)

A n l a g e

zum Bebauungsplan " N o r d f e l d "

a) Straßenbau

1. Theodor-Hürth-Straße östl. Verlängerung		
570,0 m x 8,5 m = 4845 qm x 50,-- DM =		242.250,-- DM
50,0 m x 2,5 m = 125 qm x 50,-- DM =		6.250,-- DM
2. Verbindung zu Im Nordfeld		
45,0 m x 10,0 m = 450 qm x 50,-- DM =		22.500,-- DM
3. Im Nordfeld		
791,0 m x 12,0 m = 9492 qm x 50,-- DM =		474.600,-- DM
4. Am Erbsenbach		
220,0 m x 10,0 m = 2200 qm x 50,-- DM =		110.000,-- DM
5. Bachstraße		
175,0 m x 5,0 m = 875 qm x 50,-- DM =		43.750,-- DM
6. Fritz-Reuter-Weg		
320,0 m x 7,0 m = 2240 qm x 50,-- DM =		112.000,-- DM
65,0 m x 4,0 m = 260 qm x 50,-- DM =		13.000,-- DM
7. Theodor-Storm-Weg		
110,0 m x 8,5 m = 935 qm		
+ Wendeplatz = 165 qm		
1100 qm x 50,-- DM =		55.000,-- DM
8. Hochstraße		
130,0 m x 12,0 m = 1560 qm x 50,-- DM =		78.000,-- DM
9. Droste-Hülshoff-Weg		
140,0 m x 6,0 m = 840 qm x 50,-- DM =		42.000,-- DM
		<hr/>
		1.199.350,-- DM
		<hr/>

b) Fußwege

von Hochstraße zu Am Erbsenbach		
80,0 m x 4,0 m = 320 qm	320 qm	
Stichweg Theodor-Hürth-Str./Im Nordfeld		
55,0 m x 3,0 m =	165 qm	
Stichweg Im Nordfeld - Windhügelstr.		
85,0 m x 4,0 m =	340 qm	
Fußwege am Anger		
100,0 m x 3,0 m =	300 qm	
Droste-Hülshoff-Weg		
140,0 m x 4,0 m =	<u>560 qm</u>	
	1685 qm x 20,-- DM	33.700,-- DM
		<hr/>

c) Öffentliche Grünflächen (Kleinkinderspielplätze pp.)
5500 qm x 10,-- DM = 55.000,-- DM

d) Parkflächen
1765 qm x 40,-- DM = 70.600,-- DM

e) Entwässerung

1. Theodor-Hürth-Straße/ Mischsystem
51, 30, 39, 40, 45 = 205 x 180,-- DM = 36.900,-- DM
 2. Verbindung Nordfeld / Mischsystem
47 x 180,-- DM = 8.460,-- DM
 3. Nordfeld , Trennsystem Ost
46, 53, 49, 54, 48, 39 = 289 x 300,-- DM = 86.700,-- DM
Trennsystem West
45, 20, 43, 42, 27, 47, 47 = 271 x 300,-- DM= 81.300,-- DM
Mischsystem
51, 56, 28, 36, 31 = 202 x 180,-- DM = 36.360,-- DM
 4. Fritz-Reuter-Weg / Mischsystem
38, 48, 47, 45, 41, 32, 10 37, 37 = 335 x 180,-- DM = 60.300,-- DM
141 x 180,-- DM = 25.380,-- DM
 5. Verbindung Nordfeld / Fritz-Reuter-Weg / Mischsystem
18, 24, 30, 47 = 119 x 180,-- DM = 21.420,-- DM
 6. Theodor-Storm-Weg / Mischsystem
verl. Hochstraße
27, 40, 39, 32, 40 = 178 x 180,-- DM = 32.040,-- DM
 7. Droste-Hülshoff-Weg
280 x 180,-- DM = 50.400,-- DM
- 388.860,-- DM

f) Wasserversorgung

1. Im Nordfeld
800 m x 70,-- DM = 56.000,-- DM
 2. Theodor-Hürth-Straße
220 m x 50,-- DM = 12.000,-- DM
 3. Verbindung im Nordfeld/Theodor-Hürth-Str.
180 m x 50,-- DM= 8.000,-- DM
 4. Fritz-Reuter-Weg mit Anschluß Windhügelstr.
300 m x 50,-- DM = 15.000,-- DM
 5. Theodor-Storm-Weg u. verl. Hochstraße
150 m x 50,-- DM = 7.500,-- DM
 6. Droste-Hülshoff-Weg
140 m x 70,-- DM = 9.800,-- DM
- 108.300,-- DM

g) Straßenbeleuchtung

50 Leuchten x 650,-- DM =

32.500,-- DM
=====

h) Gründererwerb

28 116 qm x 10,-- DM =

281.160,-- DM
=====

Zusammenstellung:

Summe a)	1.199.350,-- DM
Summe b)	33.700,-- DM
Summe c)	55.000,-- DM
Summe d)	70.600,-- DM
Summe e)	388.860,-- DM
Summe f)	108.300,-- DM
Summe g)	32.500,-- DM
Summe h)	<u>281.160,-- DM</u>

insgesamt: 2.169.470,-- DM
=====

Abschrift

Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Letmathe

" Nordfeld "

T e x t

Festlegung des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S.429).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000, den Längs- und Querschnitten, dem Entwässerungsentwurf und den nachstehenden textlichen Vorschriften.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfaßt nur Wohnbauflächen. Soweit hier nicht besonders beschrieben, gelten diese Flächen als "Reine Wohngebiete" = WR. Davon ausgenommen, mit der Zweckbestimmung als "Allgemeine Wohngebiete" = WA, sind ausgewiesen

1. die südlich der Straße Im Nordfeld gelegenen Bauplätze, beiderseits vom Fritz-Reuter-Weg begrenzt,
2. die östliche Randbebauung um die Grünanlage Straße Am Erbsenbach.

Reine Wohngebiete:

Die nach der Baunutzungsverordnung § 3 Abs.3 ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zugelassen.

Allgemeine Wohngebiete:

Von den in § 4 Abs.3 ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind damit zulässig.

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die zwingend ausgewiesen ist und die Grundflächen- und Geschößflächenzahl.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet ist grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt. Doppelhäuser, Hausgruppen und Gruppengaragen sind durch Text und Zeichnung in der Planzeichnung gekennzeichnet, ihre Ausweisung ist verbindlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind begrenzt zur Verkehrsfläche hin durch die verbindliche Baulinie oder die Baugrenze, die nicht überschritten werden darf und die hintere Baulinie, die jeweils in einem Abstand von 12 m zur vorderen Baulinie bzw. Baugrenze verläuft.

Die Firstrichtung der Gebäude und ihre Dachneigung sind in der Planzeichnung zwingend ausgewiesen.

Letmathe, den 5. November 1962, überarbeitet am 6. August 1964

Der Stadtdirektor

gez. Schoßier

(Schoßier)