

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 zum Bebauungsplan

Nr. 17 "Ortskern Dröschede"

1. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im östlichen Stadtbereich nahe der Jserlohner Stadtgrenze.

Es wird begrenzt

im Norden	durch den Böschungsfuß der Nordtangente EB 7,
im Westen	durch die Hardtstraße,
im Süden	durch die Jserlohner Straße,
im Osten	durch den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünstreifen, beginnend an der Jserlohner Straße ca. 25 m östlich des Fußweges, Flurstück 10, Flur 13 der Gemarkung Oestrich und endend an der Ostgrenze des Flurstückes 112, Flur 12 der Gemarkung Oestrich.

Nach den Bebauungsplänen "Westerfeld" und "Hüttenwiese" ist der Plan "Ortskern Dröschede" der dritte, der die Bebauung in diesem bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet lenken soll.

Der Bau der Nordtangente = EB 7 und der Kreisstraße durch die Kuhlomulde machen die Umorientierung des städtischen Wegenetzes in der Ortslage Dröschede notwendig. Beide Momente - Strukturwandel und Abwendung von der Landwirtschaft und überörtlicher Straßenbau - haben den Rat der Stadt Letmathe veranlaßt, am 9.2.66 die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen und mit der Entwurfsbearbeitung das Architekturbüro Dr.Orth, Bensberg, zu beauftragen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 9.4. bis 9.5.1969 offengelegen. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben zu einer Überarbeitung des Planes geführt. Die Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf waren so wesentlicher Art, daß der Rat, ohne die Bedenken und Anregungen im einzelnen zu behandeln, am 25.2.1970 die erneute Offenlegung beschlossen hat. Zuvor hatte der Rat am 17.9.69 eine neue Abgrenzung des Planbereiches beschlossen. Die Offenlegung des geänderten Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.4. bis 13.5.1970.

2. Aufschließung

a) Verkehr

Das Baugebiet wird aufgeschlossen durch die Jserlohner Straße, durch die im Bau befindliche Gemeindeverbindungsstraße JS 19 und die alte Dorfstraße, die mit dem Kuhloweg zusammen eine neue Trasse erhält.

Die Erschließung der Wohnbereiche erfolgt über Anliegerstraßen, die alle in einem Wendehammer enden.

b) Versorgung

Bewässerung:	Wasserwerk der Stadt Letmathe
Entwässerung:	Mischkanalisation
Energieversorgung:	Rhein.Westf.Elektrizitäts-Versorgungs-GmbH. und Westfälische Ferngas AG.
Straßenbeleuchtung:	40 Straßenleuchten

c) Aufschließungskosten: s. besondere Aufstellung

3. Besiedlungsdichte und Besiedlungsart

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 17 ha.

94 Wohneinheiten sind vorhanden und
301 " sollen erstellt werden.

Insgesamt kann bei einer Belegung mit 3,5 Personen pro Wohneinheit mit einer Dichte von 87 Einwohnern pro ha Bruttobauland gerechnet werden. (Bruttobauland einschließlich Verkehrsfläche, jedoch ohne Gemeinbedarfsflächen und JS 19).

Im Schnittpunkt der Kreisstraße JS 19 und der Dorfstraße liegt das Dröschendorfer Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, nach außen betont durch eine 8-geschossige Bauweise.

Die Bebauung weist im übrigen maximal 4-geschossige Reihenhäuser, Terrassenwohnhäuser und 1- und 2-geschossige Bungalows in geschlossener Bauweise aus.

Auf das freistehende Einfamilienhaus wurde auf Grund des erforderlichen erheblichen Grundstücksbedarfs verzichtet.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird angestrebt, im Rahmen einer freiwilligen Umlegung die Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke zu erreichen. Der derzeitige Stand der Verhandlungen läßt erkennen, daß die Grundstückseigentümer hierzu Bereitschaft zeigen.

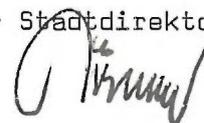
5. Erschließungskosten

Gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Letmathe vom 20.2.1962 in der Fassung vom 24.11.1965 werden 90 % des Erschließungsaufwandes nach der Grundstücks- und Geschoßfläche den Anliegern angelastet.

Letmathe, den 8.4.1969

Überarbeitet: 29.7.1970

Der Stadtdirektor



(Börgartz)



B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 zum Bebauungsplan
Nr.17 " Ortskern Dröschede "

1. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im östlichen Stadtbereich, nahe der Jserlohner Stadtgrenze.

Es wird begrenzt

im Norden	durch den Böschungsfuß der Nordtangente EB 7,
im Westen	durch die Hardtstraße,
im Osten	durch die Parzellen 9, 353, 352, 1, Flur 13 229, 230, 124, 123, 234, 115 tlw. Flur 12,
im Süden	durch die Jserlohner Straße.

Nach den Bebauungsplänen "Westerfeld" und "Hüttenwiese" ist der Plan "Ortskern Dröschede" der dritte, der die Bebauung in diesem bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet lenken soll.

2. Aufschließung

a) Verkehr

Das Baugebiet wird aufgeschlossen durch die Jserlohner Straße, durch die im Bau befindliche Gemeindeverbindungsstraße JS 19 und die alte Dorfstraße, die mit dem Kuhweg zusammen eine neue Trasse erhält. Die Erschließung der Wohnbereiche erfolgt über Anliegerstraßen, die alle in einem Wendehammer enden.

b) Versorgung

Bewässerung:	Wasserwerk der Stadt Letmathe
Entwässerung:	Mischkanalisation
Energieversorgung:	Rheinisch Westf. Elektrizitäts-Versorgungs-GmbH. und Westfälische Ferngas AG.
Straßenbeleuchtung:	40 Straßenleuchten

c) Aufschließungskosten s. besondere Aufstellung

3. Besiedlungsdichte und Besiedlungsart

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 14,5 ha.

94 Wohneinheiten sind vorhanden und
264 " sollen erstellt werden.

Insgesamt kann bei einer Belegung mit 3,5 Personen pro Wohneinheit mit einer Dichte von 86 Einwohnern pro ha Bruttobauland gerechnet werden.
(Bruttobauland einschließlich Verkehrsfläche, jedoch ohne Gemeinbedarfsflächen und JS 19)

Im Schnittpunkt der Kreisstraße JS 19 und der Dorfstraße liegt das Drösche-
der Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, nach außen
kenntlich gemacht durch eine höhere Geschößzahl.

Die Bebauung weist im übrigen maximal 4-geschossige Reihenhäuser, Terrassen-
wohnhäuser und 1- und 2-geschossige Bungalows in geschlossener Bauweise aus.
Auf das freistehende Einfamilienhaus wurde auf Grund des erforderlichen er-
heblichen Grundstücksbedarfs verzichtet.

4. Bodenordnende Maßnahmen

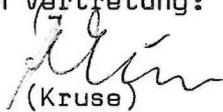
Es wird angestrebt, im Rahmen einer freiwilligen Umlegung die Voraussetzung
für die Bebauung der Grundstücke zu erreichen. Der derzeitige Stand der Ver-
handlungen läßt erkennen, daß die Grundstückseigentümer hierzu Bereitschaft
zeigen.

5. Erschließungskosten

Gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Let-
mathe vom 20.2.1962 in der Fassung vom 24.11.1965 werden 90 % des Erschlie-
bungsaufwandes nach der Grundstücks- und Geschößfläche den Anliegern ange-
lastet.

Letmathe, den 8. April 1969

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Kruse)
Städt. Verwaltungsrat

Ka

Aufschließungskosten Baugebiet Dröschede (Ortskern)

1. Straßenlanderwerb 12,-- DM/qm

Fahrbahn: 16.770 qm

Gehweg: 8.440 qm

25.210 qm x 12,-- DM =

302.520,-- DM

2. Straßen und Gehwege

2.1 Straßen (Fahrbahnfläche) 45,-- DM/qm

360 x 6,00 = 2.160 qm

130 x 5,00 = 650 "

110 x 5,00 = 550 "

15 x 23,00 = 345 "

125 x 6,00 = 750 "

40 x 3,00 = 120 "

165 x 5,00 = 825 "

5 x 57,00 = 285 "

10 x 14,00 = 140 "

240 x 6,00 = 1.440 "

160 x 6,00 = 960 "

100 x 5,00 = 500 "

7 x 15,00 = 105 "

120 x 6,00 = 720 "

220 x 6,00 = 1.320 "

150 x 11,00 = 1.650 "

190 x 15,00 = 2.850 "

200 x 7,00 = 1.400 "

16.770 qm x 45,-- DM =

754.650,-- DM

2.2 Hochbord 22,-- DM/lfdm

720 + 260 + 240 + 250 + 330 + 120 + 480 + 320
+ 200 + 240 + 680 + 400 = 4.240 lfdm x 22,-- DM =

93.280,-- DM

2.3 Gehwege 25,-- DM/qm

2,00 x 720 = 1.440 qm

260 x 0,50 = 130 "

240 x 0,50 = 120 "

250 x 0,50 = 125 "

330 x 0,50 = 165 "

120 x 0,50 = 60 "

480 x 2,00 = 960 "

560 x 3,00 = 1.680 "

320 x 2,00 = 640 "

100 x 2,00 = 200 "

240 x 2,00 = 480 "

680 x 2,00 = 1.360 "

360 x 3,00 = 1.080 "

8.440 qm x 25,-- DM =

211.000,-- DM

Übertrag:

1.058.930,-- DM

Übertrag:

1.058.930,-- DM

2.4 Basamentrinne oder Rasenkante 8,-- DM/lfdm

1.440 + 520 + 480 + 500 + 660 + 240 + 160 + 800
+ 2.240 + 640 + 400 + 480 + 1.360 + 1.440 =

11.360 lfdm x 8,-- DM =

90.880,-- DM

Straßen und Gehwege

1.149.810,-- DM
=====

3. Grünanlagen 12,-- DM/qm

25 x 31 = 775 qm
30 x 40 = 1.200 "
130 x 2 = 260 "
40 x 10 = 400 "
20 x 20 = 400 "
20 x 60 = 1.200 "

4.235 qm x 12,-- DM =

50.820,-- DM
=====

4. Kanalisation und Bachverrohrung

4.1 Kanal 200,-- DM/lfdm

180 + 120 + 400 + 50 + 360 + 100 + 70 + 200
+ 100 + 230 + 50 + 50 + 50 + 50 + 60 =

2.070 lfdm x 200,-- DM =

414.000,-- DM

4.2 Bachverrohrung 300,-- DM/lfdm

150 + 350 + 250 = 750 lfdm x 300,-- DM =

225.000,-- DM
=====

Kanalisation und Bachverrohrung

639.000,-- DM
=====

5. Straßenbeleuchtung 750,-- DM/Stck.

rd. 40 Stck. x 750,-- DM =

30.000,-- DM
=====

6. Bewässerung

2.070 lfdm x 120,-- DM =

248.400,-- DM
=====

Zusammenstellung:

1. Straßenlanderwerb	302.520,-- DM
2. Straßen und Gehwege	1.149.810,-- DM
3. Grünanlagen	50.820,-- DM
4. Kanalisation und Bachverrohrung	639.000,-- DM
5. Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
6. Bewässerung	248.400,-- DM
	<hr/>
	2.420.550,-- DM
	=====

Aufgestellt: Letmathe, den 8 April 1969

Stadtbauamt Letmathe

Kähler

(Kähler)

Stadtbauassessor

T e x t zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Letmathe
 " Dröschede (Ortskern)"

Art der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind die in den §§3 und 4 der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen allgemein zulässig.

Sockelhöhen

Bei benachbarten Gebäuden und in geschlossener Bauweise sind die Sockelhöhen aufeinander abzustimmen.

Dachformen, Dachneigungen

Die vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Es sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft, mit Ausnahme der Gebiete, in denen gemäß den Eintragungen des Bebauungsplanes Flachdächer vorgeschrieben sind. Benachbarte und gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Drempel (Kniestöcke)

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Garagen

Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern keine baurechtlichen Bestimmungen verletzt werden.

Stellung der Bauten

Die grundsätzliche Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan, ist zwingend.

Vorgärten und Einfriedigungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Abgrenzung zur Straße hin, d.h. entlang der Begrenzungslinien, muß durch Kantensteine bis 0,10 m über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke bis 0,50 m Höhe oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,40 m, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune bis 0,40 m Höhe, vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen den Baukörpern bzw. gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig. Diese höhere Einfriedigung darf nur als Mauer oder Zaun bis zu einer Höhe von 1,25 m oder als Hecke ausgeführt werden.

Die Vorgärten müssen als durchlaufendes Grünband ausgebildet werden. An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedigung zugelassen, wie sie für die Einfriedigungen gegen die Straße erlaubt ist.

Als Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zugelassen. Trennwände auf den Parzellengrenzen sind nur bei den Reiheneigenheimen und Doppelhäusern bis 4,00 m hinter der gartenseitigen Hausfront und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Stützmauern sind dort zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern, wobei die Belange der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit) unbedingt zu wahren sind.

Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen keine Nebenbauten wie Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden.

Ausnahmen

Ausnahmen von den ortsrechtlich festgelegten Dachformen und Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen für Gruppen von mindestens drei Bauten zugelassen werden, wenn das Ortsbild hiervon nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen von den Festlegungen hinsichtlich der Art der Einfriedigungen können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse dies zweckmäßig erscheinen lassen. Die Belange der Verkehrsübersicht bei Ausfahrten, Ausgängen und Straßeneinmündungen sind jedoch unbedingt zu wahren.

Aufgestellt: Letmathe, den 5. März 1969

Der Stadtdirektor:


(Börgartz)

N a c h t r a g

zur Begründung gemäß § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
zum Bebauungsplan Nr. 17 "Ortskern Drörschede"

Aufschließung

Das angesprochene Plangebiet Drörschede ist topographisch nicht so bewegt, daß in erheblichem Umfang Böschungen anfallen würden.

Für die Dorfstraße sind als Voraussetzung für deren neue Anlegung bereits Stützmauern errichtet worden und im Bebauungsplan dargestellt.

Diese Feststellung gilt auch für die Straße "In der Rausche".

Bei den anderen Straßen handelt es sich überwiegend um bereits vorhandene Wege, die aufgeweitet werden. Lediglich für die Straße "Am Kreuzberg" werden sich Böschungen nicht vermeiden lassen, die aber bei der vorgesehenen Terrassenbauweise durch Angleichung der Anliegergrundstücke so stark gemildert werden, daß sie für die Verkehrssicherheit der Straße ohne Bedeutung sind.

Letmathe, den 11. Juni 1971

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Kruse)

1. Beigeordneter





Kygrund des § 4 der Gemeindeordnung für die Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.1969 (DS, Nr. 1.056/DS, Nr. 2676), § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.11.1966 (BBl. I S. 2441) und § 4 des letzten Vorparagrafen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 23.11.1966 (DS, Nr. 1.433) in der Fassung vom 21.11.1976 (DS, Nr. 1376 S. 2779) mit der Maß der Stadt Letmathe am 4.11.1976 diesen Plan als Satzung beschlossen.

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) Bldm. (BauNr. 1900)

 Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - - - - -
 Abgrenzung unterstaatlicher Nutzung

- § 4 Allgemeine Nutzungsziele § 4 Bldm.**
- (1) Allgemeine Nutzungsziele dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Bauland wird
 1. bebaut durch
 - a) die Herstellung des Geländes (einschließlich Böden, Scher- und Spaltarbeiten) sowie nicht stromerzeugender Kraftwerke,
 - b) Anlagen für landwirtschaftliche, industrielle und gewerbliche Zwecke.
 - (3) Grundstücke können zugelassen werden
 1. für die Anlage von Wohngruppenanlagen
 2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sonstige Zwecke

§ 17 Bldm.
 Öffentliche Einrichtungen
 Öffentliche Einrichtungen (Einrichtungen)

§ 22 Bldm.
 Öffentliche Anlagen (Einrichtungen)
 Öffentliche Anlagen (Einrichtungen)

§ 23 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 23 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

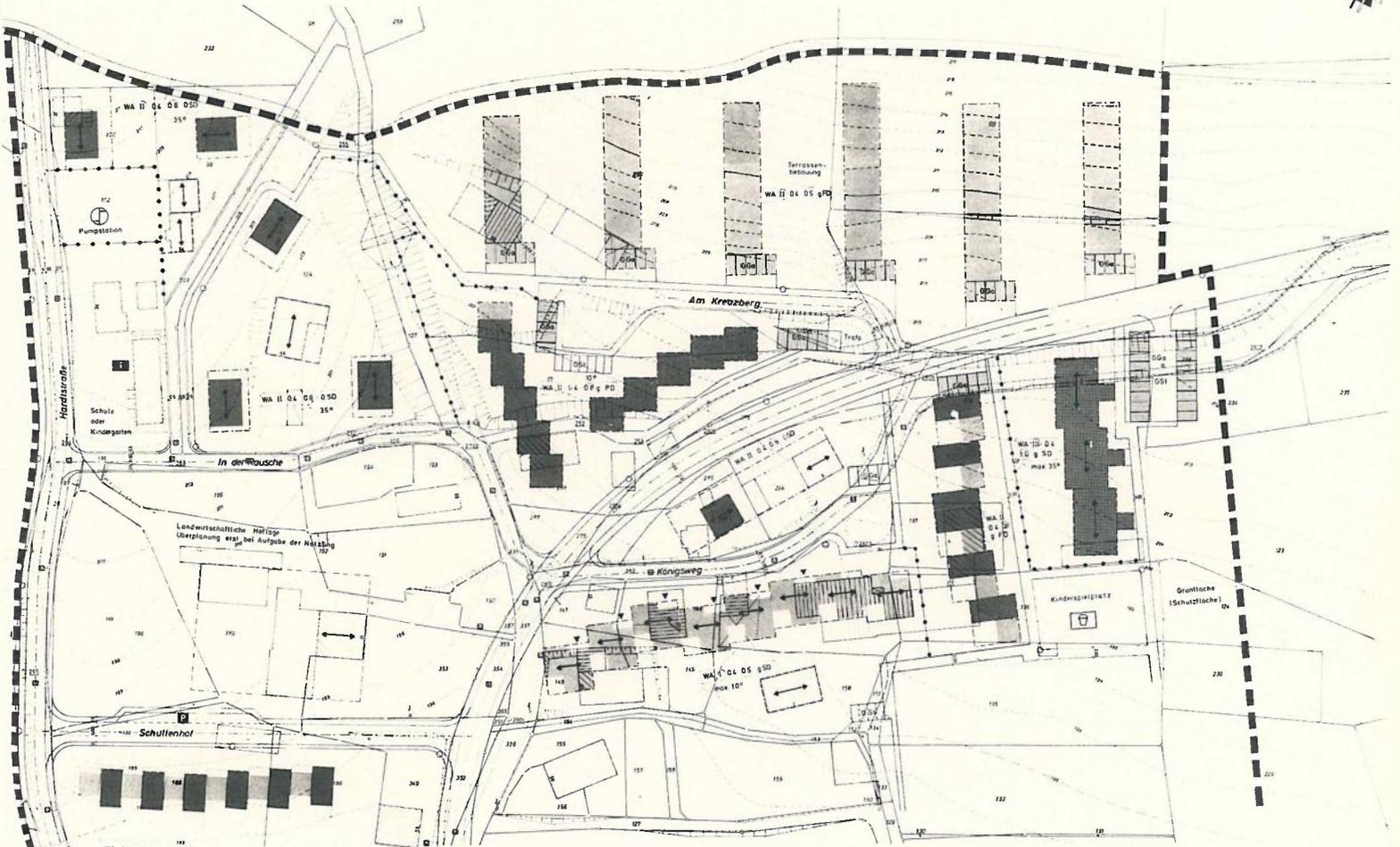
§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.

§ 14 Bldm.
 Die überbauten Grundstücke sind nach § 14 Bldm. durch die Festsetzung der Bauweise in Verbindung mit der Bauweise über Bauweise und Grundbesitz (den nicht zulässige Bau der öffentlichen Nutzung) nach dem § 17 der Bldm. bestimmt, soweit sie durch die dargestellten Flächen nicht abgegrenzt sind.



<p>Es wird bestätigt, daß die Darstellung des genehmigten Zustandes richtig und die Festsetzung der städtebaulichen Planung genehmigt ist.</p> <p>Letmathe, den 1977</p> <p><i>[Signature]</i> 1977</p>	<p>Aufgaben</p> <p>Planungsdirektor der Stadt Letmathe</p> <p>Letmathe, den 1977</p> <p><i>[Signature]</i> 1977</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat gem. § 9 (1) des Bldm. vom 23. Juni 1969 (BBl. I S. 2441) in der Zeit vom 1977 an Beratung auf der</p> <p>Letmathe, den 1977</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Bldm. vom 23. Juni 1969 (BBl. I S. 2441) durch Beschluß des Rates der Stadt Letmathe vom 1977 an Beratung auf der</p> <p>Letmathe, den 1977</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 des Bldm. vom 23. Juni 1969 (BBl. I S. 2441) mit Verfügung vom 1977 genehmigt worden</p> <p>Letmathe, den 1977</p> <p>Der Regierungsdirektor</p>	<p>Dieser mit Verfügung vom genehmigte Bebauungsplan liegt gem. § 12 des Bldm. vom 23. Juni 1969 (BBl. I S. 2441) öffentlich aus</p> <p>Letmathe, den 1977</p> <p>Der Stadtdirektor</p>
--	---	--	--	--	---

