B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S.341) zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Letmathe

" Westerfeld "

1. Entwicklung des Bebauungsplanes und Lage des Baugebietes

Am 13.5.1963 beschloß der Rat der Stadt Letmathe die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 3o BBauG. für das Gebiet "Westerfeld/Hüttenwiese" in Dröschede. Mit der Planung wurde die Westf.Lippische Heimstätte GmbH. Dortmund betraut. Beim Anhörungstermin mit den Trägern öffentlicher Belange erhoben am 15.1.1964 die Vertreter der Rhein.Westf.Kalkwerke AG. Dornap gegen den Planentwurf Einwendungen, weil von der Planung mögliche Kalkabbaugebiete und Schutzzonen erfaßt seien. (Begründung der Bedenken erfolgte schriftlich am 18.3.64) Trotz dieser Bedenken, die auch in weiteren Verhandlungen unter Beteiligung des Kreisbauamtes und der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen - Bezirksplanungsstelle Arnsberg - nicht ausgeräumt werden konnten, beschloß der Rat der Stadt Letmathe am 16.12.1964 die Abtrennung des Gebietes Hüttenwiese und die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes "Westerfeld". xx) s.u.
Es folgten Verhandlungen, Gutachten und Gegengutachten unter Einschaltung aller zu beteiligenden Fachbehörden bis zu den zuständigen Landesministerien in Gemeinschaft mit den gleichfalls betroffenen Nachbarstädten Iserlohn und Hohenlimburg. Für die Stadt Letmathe wurde schließlich am 13.1o.1966 mit der Rhein.Westf.Kalkwerke AG. Dornap im Verhandlungswege unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für das gesamte Stadtgebiet die Grenze "für die Gewinnung von Steinen (Kalk)" festgelegt, die Aufnahme in den in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan (Behördentermin vom 27.1.67, Offenlegung in der Zeit vom 11.9. - 11.1o.67) gefunden hat.

Nachdem auch die Landesplanungsgemeinschaft Westfalen - Bezirksplanungsstelle Arnsberg - in ihrer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 26.5.1967 die getroffene Abgrenzung als gerechten Ausgleich zwischen den widersprechenden Interessen und die Freihaltung der "Flächen für die Gewinnung von Steinen (Kalk)" von störenden Nutzungen als wichtiges landesplanerisches Ziel anerkannt hat, ergibt sich die verbindliche Umgrenzung des Baugebietes wie folgt:

im Süden durch die Grenze der "Flächen für die Gewinnung von Steinen (Kalk)", Gemarkung Oestrich, Flur 14, Flurstücke 334, 16, 169 u. 167,
im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 379, 38o, die Ostgrenze der Wegeflurstücke 187 und 23, Flur 14 der Gemarkung Oestrich,
im Norden durch die Kampstraße,
im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 3o4 und 3o3, Flur 14 der Gemarkung Oestrich.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Westerfeld als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan untergliedert die Reihenhausflächen und deren Nachbarschaft als Reines Wohngebiet (WR), die Einzelhausgrundstücke überwiegend als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

xx) Der Rat stützte seinen Beschluß auf den geltenden Leit- und Wirtschaftsplan der Stadt Letmathe, genehmigt durch den Herrn Reg.Pr. am 1o.6.6o, der das vom Bebauungsplan Westerfeld erfaßte Gelände außerhalb des für die RWK.AG reservierten"Interessensgebietes der Kalkindustrie" nachweist.

2. Aufschließung

a) Verkehr

Das Baugebiet soll von der Kampstraße = Gemeindeverbindungsstraße Js 19 Ost-West in nur einem Punkt durch die Wohnstraße "Im Westerfeld" aufgeschlossen werden. Der differenzierte Regelquerschnitt dieser Straße beginnt in Anpassung an das jeweilige Verkehrsaufkommen für seine einzelnen Äste mit einer Fahrbahn von 6,5o m und beiderseits 1,5o m breiten Gehwegen, mindert dann nach Westen abzweigend zunächst die Fahrbahn auf 6,oo m bei gleichbleibend beiderseitigen Gehwegen und schließlich für den südlichen Abschnitt, in einem Wendeplatz endend, auf 5,5o m Fahrbahn bei nur einem 1,5o m breiten Gehweg und nördlichem o,5o m breiten Schrammbord. Die Wohnstraße "Zum Wennigerloh" (Regelquerschnitt: 6 m Fahrbahn, einseitiger 1,5o m breiter Gehweg und o,5o m breiter Schrammbord) zweigt von dem Hauptast der Straße "Im Westerfeld" nach Osten ab und endet am Wendeplatz, der Verbindung mit dem der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden privaten Wirtschaftsweg erhält.
Im übrigen ist das neue Straßensystem des Baugebietes so eingerichtet, daß die unbehinderte Zufahrt zu den südlich angrenzenden, in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleibenden Grundstücken gewährleistet ist.
Die der Erschließung der Reihenhäuser dienenden Wohnwege sind zur Kampstraße hin entweder nur über Treppen mit Kinderwagenrampen zu erreichen, oder aber durch Sperrpfähle so abgeriegelt, daß das Befahren dieser Wege von der und zur Kampstraße ausgeschlossen ist.
Östlich der abzweigenden Wohnstraße "Im Westerfeld" ist an der Kampstraße eine Omnibusbucht für die Linie 12 der Iserlohner Kreisbahn AG. nachgewiesen.

b) Versorgung

Bewässerung:	durch Anschluß an das zentrale Ortsnetz
Entwässerung:	im Mischsystem mit Anschluß an den bestehenden Hauptsammler Kampstraße
Energieversorgung:	zweispurig durch Westf.Ferngas AG. und Rhein.Westf.Elektrizitäts-Vers.GmbH. (Trafostation ist in zentraler Lage ausgewiesen)
Straßenbeleuchtung:	insgesamt sind neben der vorhandenen, an der Kampstraße zusätzlich lo Leuchten an Peitschenmasten vorgesehen.

c) Aufschließungskosten — s. besondere Aufstellung

3. Besiedlungsdichte

Das gesamte Baugebiet ist als Reines Wohngebiet = WR bzw. Kleinsiedlungsgebiet = WS für die zweigeschossige offene Bauweise bei einer Dachneigung von 2o - 35° ausgewiesen. Durch Planzeichen ist gekennzeichnet, ob die Geschoßzahl zwingend oder unter Berücksichtigung der Geländeform bei Hangtypbebauung als Höchstgrenze anzusehen ist.
Von dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 6,6 ha erfaßt. Einschließlich der vorhandenen Bebauung können auf dieser Fläche 125 Wohnungen erstellt werden, bei einer Belegung mit 3,7 Personen / Wohnung wird also eine Einwohnerdichte von 7o Einwohnern/ha (brutto) erreicht. Im südwestlichen Teil des Bebauungsgebietes soll außerhalb des abgegrenzten Planes ein Bolzplatz in der Größe von 5o x 3o m angelegt werden.

4. Garagen und Einstellplätze

Grundsätzlich sind pro Wohnhaus eine Garage (insgesamt 94), vorwiegend in Form der Gruppengaragen, nachgewiesen. Bei den zur Kampstraße orientierten Doppelhäusern ist durch Anordnung von Gruppengaragen erreicht worden, die notwendigen Ausfahrten für 8 Wohnhäuser auf drei Anschlußstellen zu beschränken. In der Kehre der Wohnstraße "Im Westerfeld" sind, dem Bolzplatz benachbart, 12 Einstellplätze ausgewiesen.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Es wird angestrebt, im Rahmen einer freiwilligen Umlegung die Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke zu erreichen. Der Umstand, daß die Westf. Lippische Heimstätte GmbH. Dortmund und die Stadt Letmathe im größeren Umfange Eigentümer der Grundstücke sind, läßt erwarten, daß der überwiegende Teil in Kürze für Bauzwecke bereitgestellt werden kann.

6. Erschließungskosten

Gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Letmathe vom 2o.2.1962 in der Fassung vom 24.11.1965 werden 9o % des Erschließungsaufwandes nach der Grundstücks- und Geschoßfläche den Anliegern angelastet.

Letmathe, den 17. August 1967

Der Stadtdirektor:

(Schoßier)

Aufschließungskosten

Baugebiet "Westerfeld"

A) Straßenlanderwerb

9 3oo qm x 12,-- DM	=	111.6oo,-- DM

B) Straßen und Gehwege

1. Straßenfläche 453o qm x 43,-- DM	=	194.79o,-- DM
2. Bordstein mit Flußbahn 1 465 lfdm x 29,-- DM	=	42.485,-- DM
3. Stichwege und Bürgersteige 3 82o qm x 24,-- DM	=	91.68o,-- DM
4. Stichweg- bzw. Bürgersteigabschluß		
a) 1 44o lfdm x 21,-- DM	=	3o.24o,-- DM
b) 1 465 lfdm x 8,-- DM	=	11.72o,-- DM
5. Befestigung vorh. Wege 54o qm x 2o,-- DM	=	1o.8oo,-- DM
		381.715,-- DM

C) Kanalisation

1. bereits verlegt	61.ooo,-- DM
2. für 1968 vorgesehen	75.ooo,-- DM
3. Rest	8o.ooo,-- DM
	216.ooo,-- DM

D) Straßenbeleuchtung

2o.ooo,-- DM

Aufgestellt: Letmathe, den 17. August 1967

Stadtbauamt Letmathe

(Bertz)

Stadtamtmann

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Letmathe " Westerfeld "
(Stadtteil Dröschede)

Festlegung des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S.429) und Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962.

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) Bebauungsplan - Grundriß - Maßstab 1:5oo
b) Bebauungsplan - Höhen - Maßstab 1:5oo/1oo in 3 Blättern
c) und aus dem nachstehenden Text:

1. Art der baulichen Nutzung

a) Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung.
Die in Absatz (3) des o.g. Paragraphen aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen.
b) Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 der Baunutzungsverordnung.
Die in Absatz (3) des o.g. Paragraphen unter 1 und 2 aufgeführten Ausnahmen sind zugelassen.

Gestaltung:

Dachneigung und Firstrichtung sind im Bebauungsplan verbindlich angegeben. Außenwandaufmauerungen (Drempel) sind im Dachgeschoß nicht zulässig, ebenso keine stehenden Dachfenster (Dachgauben).
Garagen sind mit Flachdach und umlaufendem Gesims zu versehen und nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zu errichten, aber auch außerhalb der Baugrenzen als Anbau an den Hauptbaukörper zugelassen.
Einfriedigungsmauern zu den Verkehrsflächen hin sind nur dort zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern. Sie sind straßenweise einheitlich auszubilden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl. Durch Planzeichen ist gekennzeichnet, ob die Zahl der Vollgeschosse als zwingend oder aber als Höchstgrenze anzusehen ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet ist grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind begrenzt zur Verkehrsfläche hin durch die Baulinie, die zwingend eingehalten werden muß und die Baugrenze, die nicht überschritten werden darf.

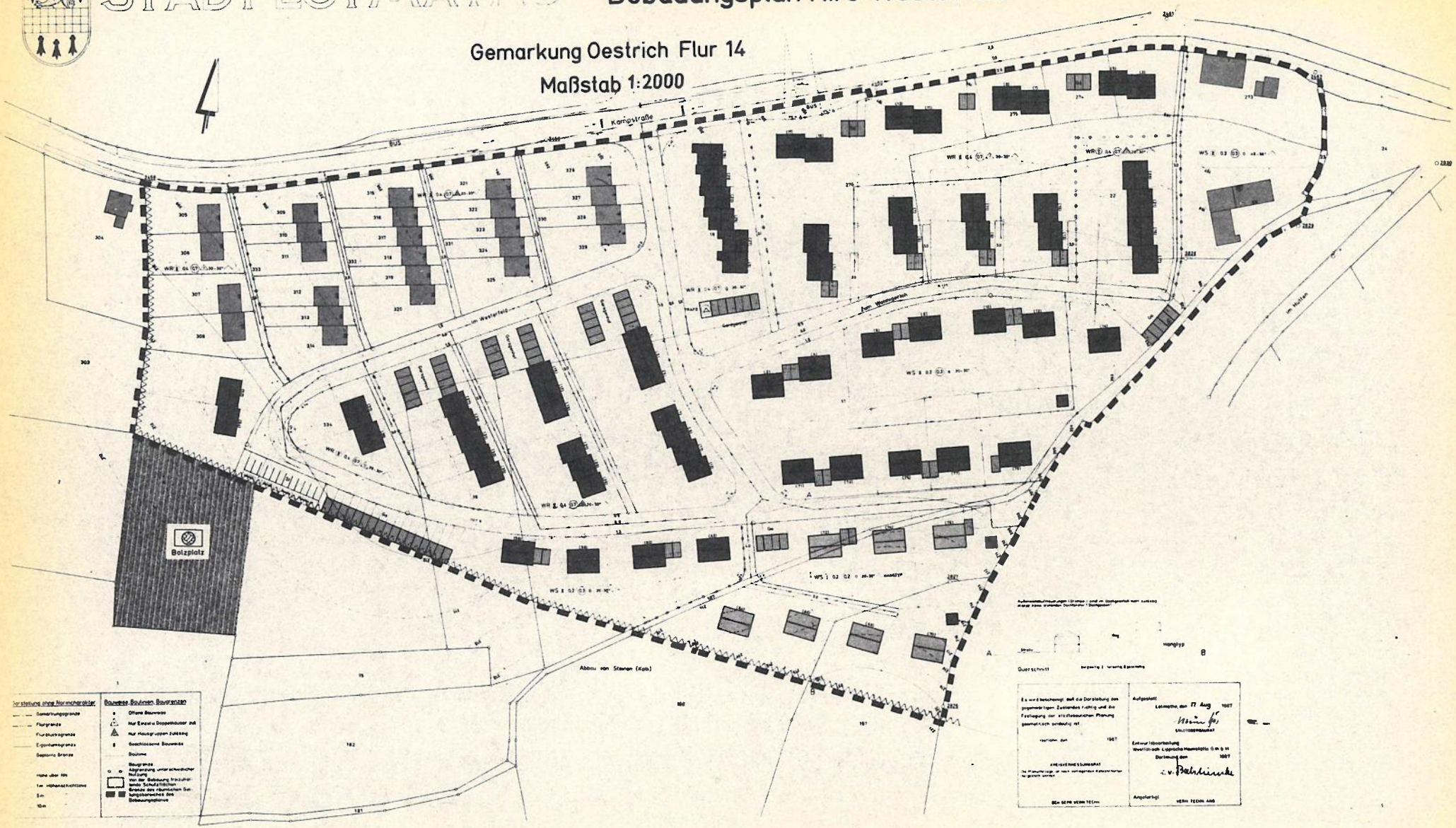
Aufgestellt: Letmathe, den 17. August 1967

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Börgartz)
Beigeordneter

STADT LÜTMATHE

Bebauungsplan Nr. 5 Westerfeld

Gemarkung Oestrich Flur 14

Maßstab 1:2000