

## B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs.6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBI. I S.341) zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt  
Letmathe

### " Markenfeld "

#### 1. Lage des Baugebietes

Das gemäß Ratsbeschluß vom 31.1.1968 im Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Letmathe erfaßte Baugebiet wird umgrenzt

- im Norden durch die Nordtangente (Bundesautobahn Hagen - Brilon ),
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Letmathe "Nordfeld" und dessen Ergänzungen und die Friedhofstraße,
- im Süden durch die Straße Am Bülzgraben und deren Verlängerung bis zur Gemarkungsgrenze der Stadt Hohenlimburg,
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze Hohenlimburg.

In dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Letmathe (Aufstellungsbeschluß vom 25.6.1963, Behördentermin vom 27.1.1967, Entscheidung über Bedenken und Anregungen am 31.1.1968, Entscheidung über Änderungswünsche der Rhein.Westf.Kalkwerke AG. am 18.7.1968) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Markenfeld" im Westbereich als gewerbliche Baufläche und im Ostteil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### 2. Aufschließung

##### a) Fließender Verkehr:

Das Baugebiet wird aufgeschlossen von Nord nach Süd

1. durch die Verlängerung der Hochstraße (Straßenquerschnitt: 7,50 m Fahrbahn und beiderseits 2,25 m breite Gehwege), die nach Norden abschwimmt und in einen Wendeplatz endet,
2. durch die Verlängerung der im Westteil bereits angelegten Breslauer Straße (Straßenquerschnitt: 7,50 m Fahrbahn, 2,25 m breite Gehwege), die gleichfalls nahe der Gemarkungsgrenze in einen Wendeplatz endet und nach Norden über das im Bau befindliche Brückenbauwerk der Nordtangente Anschluß an die Berliner Allee der Stadt Hohenlimburg erhält. Diese wiederum sichert planerisch die Verbindung zur Querspange Hohenlimburg und damit zur Auffahrt Hohenlimburg-Ost der Nordtangente.  
Der inneren Aufschließung des Gewerbegebietes dient die Anordnung eines noch nicht benannten Straßenzuges, der von der Breslauer Straße nach Norden führt, nach Westen schwenkt und in die Brückenauffahrt einmündet (Straßenquerschnitt: 7,50 m Fahrbahn, einseitiger Gehweg von 2,-- m und 0,50 m Schrammbord),
3. durch die bereits angelegte Straße Am Bülzgraben (Straßenquerschnitt: 7 m Fahrbahn, beiderseits 2,50 m breite Gehwege), die 80 m östlich des Abzweiges zur alten Bundesstraße 7, Straße Im Ostfeld, endet und in Weiterführung der privaten Aufschließung des Gewerbebetriebes E.Giebel KG. dient.
4. Der Fußgänger Verbindung zum Baugebiet im Nordfeld dient die Anordnung eines Fußweges in Verlängerung des Droste-Hülshoff-Weges, der auch zugleich die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen wird und im westlichen Plangebiet ein weiterer Weg, der vom Wendeplatz der Breslauer Straße nach Süden führt, die Verbindung zur alten Bundesstraße 7 herstellt.

b) Versorgung

Bewässerung:

durch Anschluß an das zentrale Ortsnetz.

Entwässerung:

überwiegend im Trennsystem durch Anschluß an die vorhandenen Schmutzwassersammler und Zuführung des Oberflächenwassers in den Erbsenbach. Das Baugebiet Am Bülzgraben entwässert im Mischsystem.

Energieversorgung:

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

Straßenbeleuchtung:

insgesamt sind neben den vorhandenen zusätzlich 16 Leuchten an Peitschenmasten vorzusehen.

Gemeinschaftsantenne:

ist aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen anzustreben.

c) Anschließungskosten:

s. besondere Aufstellung

3. Besiedlungsdichte

Im nordöstlichen Planbereich, aufgeschlossen durch die verlängerte Hochstraße und Breslauer Straße, ist Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, zugleich mit einer Gemeinbedarfsfläche für die Katholische Kirchengemeinde Letmathe in Größe von etwa 1 ha.

Die Geschößzahl variiert zwischen 8 Geschossen als Abschluß der Hochstraße, 4 Geschossen als Westabgrenzung gegen das Gewerbegebiet und 3 Geschossen an der Breslauer Straße und 2 und 1 Geschossen um das Kirchzentrum herum, alle in Flachdachbebauung.

Im Osten ist als Anschlußbebauung 3-geschossige Bauweise mit Satteldach der Neigung 20 - 30° vorgesehen. Als Zäsur ist zwischen Wohn- und Gewerbegebiet in Übereinstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hagen eine von der Bebauung freizuhaltende Grünfläche angeordnet. Diese wiederholt sich an der Gemarkungsgrenze Hohenlimburg, soweit die Stadt Hohenlimburg für die Nachbargrundstücke eine andere als gewerbliche Nutzung ausgewiesen hat.

Die vorhandene Alt- und Anschlußbebauung ist gleichfalls als Allgemeines Wohngebiet klassifiziert.

Für das neue Wohngebiet ergibt sich bei der Möglichkeit von 175 zu errichtenden Wohnungen auf 4,0 ha Nettobauland eine Einwohnerdichte von 150 Personen/ha, wenn eine Belegung von 3,5 Personen pro Wohnung zugrunde gelegt wird.

Ein Kinderspielplatz ist im Norden nahe der Zäsurgrünfläche angeordnet.

Die gewerblichen Bauflächen sind überwiegend in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hagen als Gewerbegebiete in maximal 2-geschossiger Bebauung ausgewiesen. Lediglich nördlich der Straße Am Bülzgraben ist im Kern der gewerblichen Bauflächen ein Industriegebiet der Stufe III beigeordnet. Insgesamt sind an gewerbliche Flächen 13,7 ha netto verfügbar. Das Gewerbeaufsichtsamt ist bei der Auswahl der anzusiedelnden Betriebe und der Standortwahl maßgebend zu beteiligen.

4. Garagen und Einstellplätze

Im Bereich der Mietwohnbebauung sind insgesamt 97 Garagen und 75 Einstellplätze ausgewiesen.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

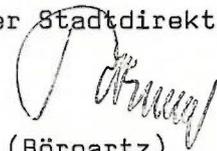
Es wird angestrebt, im Rahmen einer freiwilligen Umlegung die Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke zu erreichen. Der derzeitige Stand der Verhandlungen läßt erkennen, daß die Grundstückseigentümer hierzu Bereitschaft zeigen.

6. 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.

Aufgestellt: Letmathe, den 5.3.1969

Der Stadtdirektor:

  
(Börgartz)

" Markenfeld "Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind die in den §§ 4, 8 und 9 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. Soweit Dachneigungen zwischen 20° und 30° verbindlich festgelegt sind, sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft. 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 garten-  
seitigen Hausfront und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind im Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Stützmauern sind dort zulässig, wo es die Gelände-  
verhältnisse 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.ä. errichtet werden.

#### Festlegungen für gewerbliche Bauflächen

Im GE-Gebiet sind nur gewerbliche Anlagen zulässig, deren Lärmimmission, gemessen vor dem nächsten benachbarten Wohnhaus, am Tage 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) nicht überschreiten.

Die Bestimmungen des Schallpegels erfolgen nach den Vorschriften der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 16.7.68. Unzulässig sind gewerbliche Anlagen, von denen Staub und / oder Gerüche ausgehen. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren die Beteiligung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes erforderlich.

#### 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 Gelände-  
verhältnisse dies zweckmäßig erscheinen lassen. Die Belange der Verkehrsübersicht bei Ausfahrten, Ausgängen und Straßeneinmündungen sind jedoch unbedingt zu wahren.

Aufgestellt: Letmathe, den 5.3.1969

Der Stadtdirektor:

  
(Börgartz)

Aufschließung "Markenfeld"

1. Straßenlanderwerb

15,-- DM/qm

Breslauer Straße	F =	4.876 qm
Oppelner Straße	F =	1.987 qm
Liegnitzer Straße	F =	3.165 qm
Verbindung zum Droste- Hülshoff-Weg	F =	435 qm
Hochstraße	F =	2.460 qm
Stichwege	F =	595 qm
	F =	<u>13.518 qm</u>

13.518 qm . 15,-- DM =

202.770,-- DM

2. Straßen und Wege

2.1 Straßenfläche

45,-- DM/qm

F =	7,50 . 385,00	=	2.888 qm
	16,00 . 30,00	=	480 qm
	7,50 . 300,00	=	2.250 qm
	7,50 . 200,00	=	1.500 qm
	6,00 . 230,00	=	1.380 qm
	10,00 . 15,00	=	150 qm
			<u>8.648 qm</u>

8.648 qm . 45,-- DM =

389.160 DM

2.2 Hochbord

22,-- DM/m

L = 1380 + 375 + 620 + 480 = 2.855 m  
2855 m . 22,-- DM =

62.810,-- DM

zu übertragen:

451.970,-- DM

Übertrag: 451.970,-- DM

2.3 Gehwege 25,-- DM/qm

F = 2,00	. 420,00	= 840	qm
0,50	. 205,00	= 103	qm
2,50	. 155,00	= 388	qm
2,00	. 320,00	= 640	qm
0,50	. 300,00	= 150	qm
2,00	. 195,00	= 390	qm
0,50	. 195,00	= 90	qm
2,00	. 540,00	= 900	qm
0,50	. 30,00	= 15	qm
4,00	. 110,00	= 440	qm
3,00	. 45,00	= 135	qm
3,00	. 70,00	= 210	qm
3,00	. 85,00	= 255	qm
3,00	. 90,00	= 270	qm
2,00	. 610,00	= 1220	qm

F = 6.054 qm

6.054 qm . 25,-- DM = 151.350,-- DM

2.4 Basamentrinne oder Rasenkante 8,-- DM/qm

L = 4200 + 1200 + 1800  
+ 1380 + 1140 = 9.720 m

9.720 m . 8,-- DM = 77.760,-- DM

681.080,-- DM  
=====

3. Kanalisation 200,-- DM/m

LR = 380 + 140 + 300	
110 + 160 + 230	= 1.320 m
LS =	= 1.320 m
LM = 180 + 160	= 340 m

L = 2.980 m

2.980 m . 200,-- DM = 596.000,-- DM  
=====

4. Straßenbeleuchtung 750,-- DM/Stck.

16 Stck. . 750,-- DM = 12.000,-- DM  
=====

5. Wasserversorgung 85,-- DM/m

1500 m . 85,-- DM = 127.500,-- DM  
=====

Zusammenstellung:

1. Straßenlanderwerb	202.770,-- DM
2. Straßen und Gehwege	681.080,-- DM
3. Kanalisation	596.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	12.000,-- DM
5. Wasserversorgung	127.500,-- DM
	<hr/>
	1.619.350,-- DM
	=====

Aufgestellt: Letmathe, den 5.3.1969

Stadtbauamt Letmathe

*Kähler*

(Kähler)

Stadtbauassessor