

Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Letmathe "Vor dem Hopey"
(Stadtteil Oestrich)

Festlegung des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. 1 S.429) und Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Bebauungsplan-Grundriß Maßstab 1:500 in 2 Blättern
- b) Bebauungsplan-Höhen Maßstab 1:50/500 in 2 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) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung.
Die in Absatz (3) unter 1 - 5 aufgeführten Ausnahmen sind zugelassen.
- c) Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung.
Die in Absatz (3) aufgeführten Ausnahmen sind nicht 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.

Südlich des Wohnweges "Vor dem Hopey" ist im Plan gekennzeichnet, daß die Garagen in die Dachfläche als Anbau einbezogen werden sollen und daß hierfür Grenzbauung gestattet ist. In diesem Planungsabschnitt sollen die Baukörper durch Mauern mit aufstehender Pergola auf der Baulinie so miteinander verbunden werden, daß eine Kettenbauweise entsteht.

Einfriedigungsmauern zu den Verkehrsflächen hin sind außer bei der beschriebenen Kettenbauweise 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 3. Juli 1967

Ergänzt: am 9. November 1967

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



(Börgartz)
Beigeordneter

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. 13 der Stadt Letmathe

" Vor dem Hopey "

(2 Blätter)

1. Lage des Baugebietes

Das gemäß Ratsbeschuß vom 27.4.1966 im Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Letmathe erfaßte Baugebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die projektierte Nordtangente,
- im Osten durch die projektierte B 236 von der Nordtangente bis zur Berliner Allee und durch die Breddestraße,
- im Süden durch die Kühlingstraße,
- im Westen durch die Unterfeldstraße und die östliche Bebauungsgrenze des Mörikeweges.

Abweichend von dem o.g. Ratsbeschuß ist die südliche Abgrenzung in Auswirkung der Empfehlung des Hauptausschusses vom 21.6.67, wie oben beschrieben, geändert worden. Hierfür war maßgebend die Abgrenzung der südlich anschließenden Bebauungspläne.

In dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Letmathe (Aufstellungsbeschuß vom 25.6.63, Behördentermin vom 27.1.67) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor dem Hopey" als Wohnbaufläche ausgewiesen, mit Ausnahme des Gebietes zwischen projektierte B 236 und Breddestraße, das als Mischgebiet eingetragen ist. Im Nordwesten des Blattes 2 ist für die Evangelische Schule an der Berliner Allee eine Gemeinbedarfsfläche in Größe von ca. 1 ha ausgewiesen.

2. Aufschließung

a) Verkehr

Das Baugebiet wird aufgeschlossen durch die Berliner Allee (Straßenquerschnitt: 8,50 m Fahrbahn und beiderseits Grünstreifen und Gehwege). Nach dem Generalverkehrsplan übernimmt die Berliner Allee die Funktion der Wohnsammelstraße mit Anschlüssen im Westen an die alte B 236 Ortsdurchfahrt und im Osten an die Gemeindeverbindungsstraße Js 18 (Grürmannsheider Straße). Blatt 1 des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet nördlich der Berliner Allee, aufgeschlossen durch 2 Wohnstraßen "Vor dem Hopey" (Straßenquerschnitt: 6 m Fahrbahn, 2 m breiter südlicher Gehweg, nördlich im Bereich der Tankstelle und 8-geschossiger Wohnblöcke, 2,0 m breiter Gehweg, im weiteren Verlauf 0,50 m Schrammbord) und "Stifterweg" (Straßenquerschnitt: Fahrbahn 5,50 m, südlich 1,50 m breiter Gehweg, nördlich 0,50 m Schrammbord), die jeweils in einen Wendepplatz enden.

Das in Blatt 2 erfaßte neue Wohngebiet erfährt seine Aufschließung durch Verlängerung der Straße "Auf dem Loh". Der Wendepplatz erhält Fußweganschluß im Norden an die Berliner Allee, im Süden an die Kühlingstraße. Schließlich wird das Mischgebiet westlich der Breddestraße durch eine kleine Stichstraße mit Wendepplatz (5,50 m Fahrbahnbreite und beiders. 0,50 m breite Schrammborde) aufgeschlossen.

b) Versorgung

Bewässerung:

durch Anschluß an das zentrale Ortsnetz

Entwässerung:

im Mischsystem durch Anschluß an die bestehenden Nebensammler

Energieversorgung:

zweispurig durch Westf.Ferngas AG. und Rhein. Westf.Elektrizitäts-Vers.GmbH. (Trafostation nördlich der Straße Auf dem Loh bereits vorhanden)

Straßenbeleuchtung:

insgesamt sind neben den vorhandenen, zusätzlich 15 Leuchten an Peitschenmasten vorgesehen.

c) Aufschließungskosten

s. besondere Aufstellung

3. Besiedlungsdichte

Im Blatt 1 ist an der Ostgrenze des Plangebietes unter Einbeziehung ^{der Tankstelle} ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der größere westlich anschließende Planabschnitt dient als Reines Wohngebiet der Errichtung ein- und zweigeschossiger freistehender Eigenheime. Dabei ist unter Ausnutzung der Südhanglage ein eingeschossiger Hangtyp vorgesehen, der unter Ausnutzung des Gefälles talseitig voll zweigeschossig erscheint. Die Bebauung an der Nordseite der Berliner Allee ist voll zweigeschossig ausgewiesen, wobei grundsätzlich Dachneigungen zwischen 20 - 30° für beide Haustypen vorgeschrieben sind. Lediglich nördlich der angesprochenen Tankstelle mit Garagenhof sind zwei 8-geschossige Wohnhochhäuser ausgewiesen.

In Blatt 2 handelt es sich im wesentlichen um eine Ergänzung der bereits früher durchgeführten Bebauung. Dabei ist der westlich der projektierten B 236 ausgewiesene Planungsabschnitt als Allgemeines und Reines Wohngebiet und der östlich dieser Verkehrsstraße gelegene als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet in überwiegend 2-geschossiger Bauweise ausgewiesen.

Von dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 10,7 ha erfaßt. Einschließlich der bereits vorhandenen Bebauung können auf dieser Fläche 269 Wohnungen erstellt werden. Bei einer Belegung von 3,5 Personen wird also eine Einwohnerdichte von 97 Einwohnern/ha (brutto, unter Abzug der Gemeinbedarfsfläche) erreicht.

An der Südseite der projektierten Bundesstraße (Nordtangente) soll eine Abpflanzung angelegt werden, um die Auswirkungen des Verkehrs für die angrenzende Wohnbebauung zu mildern. Durch diesen Grünstreifen soll eine Fußwegverbindung nach Westen zum Volksgarten führen.

Im Bereich der Hochhäuser soll von den Bauträgern gemeinsam ein Kinderspielplatz angelegt werden.

4. Garagen und Einstellplätze

Im Bereich der Mietwohnungsbebauung sind für die zu erwartenden 64 Wohnungseinheiten unter Einbeziehung der Tankstelle 54 Gruppengaragen nachgewiesen. Im übrigen sind je Reihenhaushaus eine Gruppengarage und für die Einzelgrundstücke die Garagenstandorte nachgewiesen bzw. ist der Hinweis auf Errichtung von Kellergaragen aufgenommen. Einstellplätze sind darüber hinaus im Bereich der Hochhäuser und zwar insgesamt 12 dargestellt.

5. Bodenordnungsmaßnahme

Es wird angestrebt, im Rahmen einer freiwilligen Umlegung die Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke zu erreichen. Der derzeitige Stand der Verhandlungen läßt erwarten, daß die Grundstücke in Kürze für Bauzwecke bereitgestellt werden können.

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 3. Juli 1967

Ergänzt: am 9. November 1967

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



(Börgartz)
Beigeordneter

Aufschließungskosten Baugelbiet "Vor dem Hopey"

A. Straßenlanderwerb

11 500 qm x 15,-- DM = 172.500,-- DM
=====

B. Straßen und Gehwege

1. Straßenfläche
5400 qm x 43,-- DM = 232.200,-- DM

2. Bordstein mit Flußbahn
1580 lfdm x 29,-- DM = 45.820,-- DM

3. Stichwege u. Bürgersteige
3800 qm x 24,-- DM = 91.200,-- DM

4. Stichweg bzw. Bürgersteigabschluß
a) 760 lfdm x 21,-- DM = 15.960,-- DM
b) 1580 lfdm x 8,-- DM = 12.640,-- DM

5. Grünfläche bzw. Kinderspielplatz
2000 qm x 10,-- DM = 20.000,-- DM

417.820,-- DM
=====

C. Kanalisation

1. Kosten bis zum 1.7.67 46.000,-- DM

2. Restaufschließung 132.000,-- DM

178.000,-- DM
=====

D. Straßenbeleuchtung

14.000,-- DM
=====

E. Wasserversorgung

47.000,-- DM
=====

Aufgestellt, Letmathe, den 3. Juli 1967

Stadtbauamt Letmathe


(Bertz)

Stadtamtman



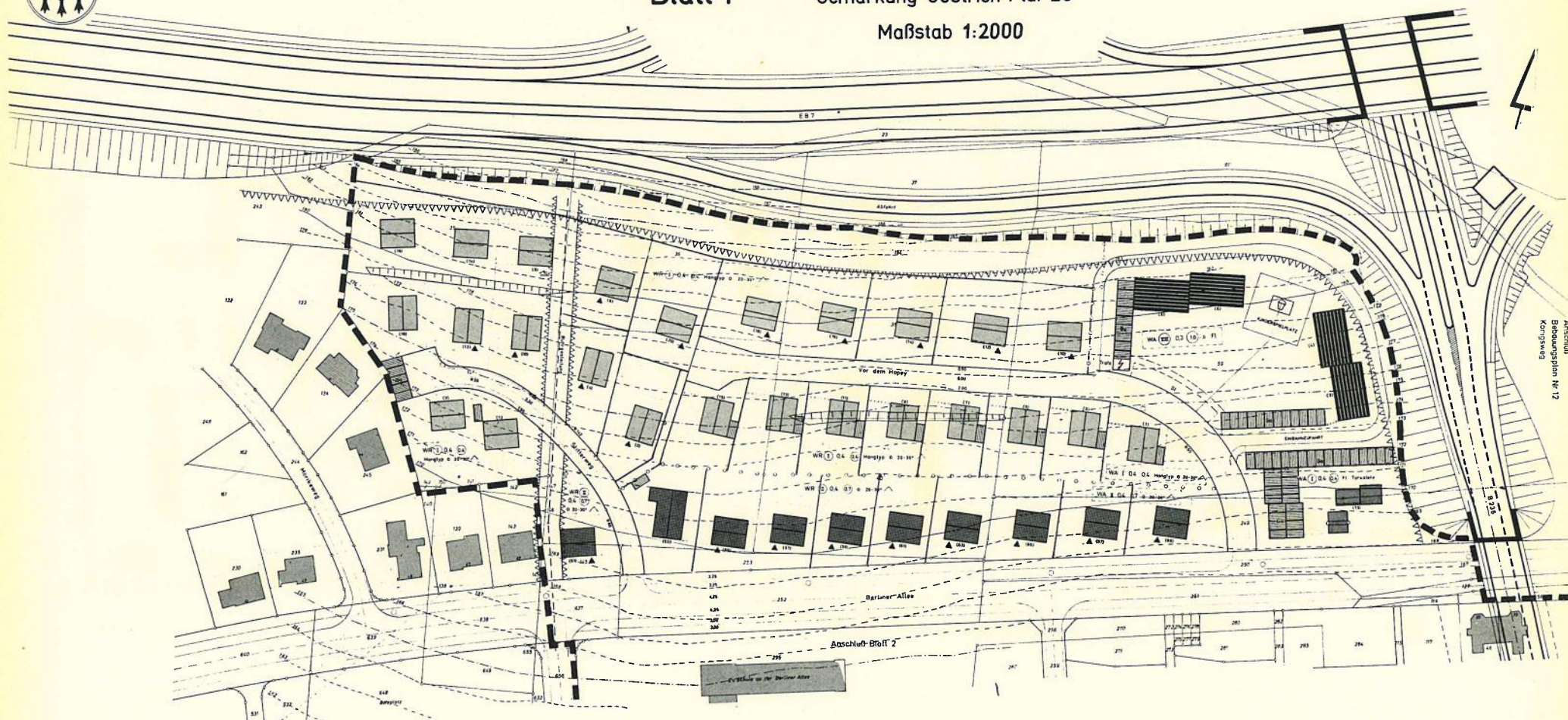
STADT LETMATHE

Bebauungsplan Nr. 13 Vor dem Hopey in 2 Blättern

Blatt 1

Gemarkung Oestrich Flur 25

Maßstab 1:2000



Anschluss
Bebauungsplan Nr. 12
Königsberg



STADT LETMATHE

Bebauungsplan Nr. 13 Vor dem Hopey in 2 Blättern

Blatt 2

Gemarkung Oestrich Flur 24 u. 25

Maßstab 1:2000

