

Erläuterung und Begründung (gem. § 9 Abs. 6 BBauG.) zum
Bebauungsplan Nordfeld

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 die Bach- und Hochstraße, im Westen gegen das Außengebiet durch die Verlängerung der Friedhofstraße. Südwestlich schließt der Plan abweigend von der Hochstraße die Baugruppe um den Theodor-Storm-Weg ein.

1. 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 Kilianstr. 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.

Der Fritz-Reuter-Weg hat eine Gesamtbreite von 7 m bei einseitigem Bürgersteig und 5,5 m Fahrbahn.

b) Ruhender Verkehr

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind insgesamt 80 Einstellplätze angeordnet. Sie liegen an den Schwerpunkten der Bebauung.

c) Versorgung

Bewässerung durch Anschluß an das zentrale Ortsnetz.

Entwässerung entsprechend dem vom Ing. Büro Umann aufgestellten Entwurf,
im westlichen Plangebiet = Trennsystem bei Einleitung der Oberflächenwasser in den Erbsenbach,
im östlichen Plangebiet = Mischsystem

Energieversorgung = zweispurig

Gasversorgung. Die Westfälische Ferngas A.G. übernimmt die Gasversorgung.

Elektrizität Insgesamt sind 37 Leuchten an Peitschenmasten vorgesehen.

d) Aufschließungskosten

a. beiliegende Aufstellung

2. Bebauung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Letmathe, genehmigt durch den Herrn Regierungspräsidenten in Arnsberg am 10.6.1960 ist das Gebiet zwischen Schattweg und Straße Am Erbsenbach als Reines Wohngebiet (alten Baurechtes) mit einer Dichte von 180 Einwohnern je ha ausgewiesen worden. Die daran westlich angrenzenden Flächen sind in der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan durch Beschluß des Rates vom 3.11.1960 als "Reines Wohngebiet" (alten Baurechtes) erfaßt worden. Der Plan liegt derzeit dem Herrn Regierungspräsidenten in Arnsberg zur Genehmigung vor.

An Grundstücken für den Gemeinbedarf weist der Bebauungsplan aus:

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

Die günstige Verkehrslage rechtfertigt insbesondere an der Hauptaufschließungsstraße eine Mietwohnhausbebauung in überwiegend 3-geschossiger Bauweise. Nördlich und südlich davon schließt sich eine Doppel- und Einzelhausbebauung an der Theodor-Hürth-Straße und dem Fritz-Reuter-Weg in vorwiegend eingeschossiger Bauweise an.

Im westlichen Plangebiet gruppieren sich um die öffentliche Grünfläche am Erbsenbach zwei 8-geschossige Punkthäuser und zwei 4-geschossige Miethäuser.

Freiflächen

Das Bebauungsgebiet findet im Süden Anschluß an die Altbebauung der Bachstraße. Hier liegen in lockerer Fachwerkbauweise die Bauernhöfe von Alt-Letmathe, eingebettet in das Grün der Obstgärten. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als "Privates Grün" ausgewiesen. Die Bebauung blieb daher unangestastet. Bei Umwandlung der Nutzung wäre eine Fußgängerverbindung 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^{bei} finden sich die öffentlichen Spielplätze.

Der Grünzug soll nach Westen hin dem Oberlauf des Baches folgend später seine Fortsetzung finden.

3. Festlegung des Bebauungsplanes

gemäß Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 und Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962 (BGBl. S. 429, GV.NW. S. 373).

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 gelten:

1. die südlich der Straße Im Nordfeld gelegenen Bauplätze, beiderseitig vom Fritz-Reuter-Weg begrenzt,
2. die Randbebauung um die Grünanlage am Erbsenbach, soweit die Bauflächen als solche gekennzeichnet sind.

Reine Wohngebiete

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

Allgemeine Wohngebiete

Von den in § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit zulässig nur -

- 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 Geschößflächenzahl.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet ist grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind durch Text und Zeichnung im Plan gekennzeichnet.

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 ist im Plan ausgewiesen und verbindlich.

Garagen und Einstellplätze

gemäß den Festlegungen der Garagenverordnung vom 23.7.1962.

Im Rahmen der Miethausbebauung sind 2 Großgaragen vorgesehen:

1. im Gebiet des Erbsenbaches
2. an der Straße Im Nordfeld mit insgesamt 68 Garagen.

Bei der Bebauung der Einzel- und Doppelhausgrundstücke ist bewußt auf die Ausweisung der Garagen und Einstellplätze verzichtet worden. Bezüglich der Einrichtung von Kellergaragen gilt die Einschränkung nach § 3 der Garagenverordnung vom 23.7.1962 (GV.NW. S. 509).

Straßeneinfriedigungen

Mauerabgrenzungen sind nur in Form von Stützmauern zulässig, wo es die Geländeverhältnisse erfordern.

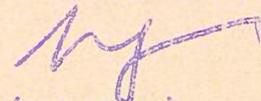
Im übrigen sind lebende Hecken oder Spriegelzäune zulässig, die im Regelfall auf der Baulinie erstellt werden sollen, soweit es sich nicht um übergroße Vorgartentiefen handelt.

Der vorliegende Bauungsplan wurde aus dem bereits am 30.4.1960 aufgestellten Entwurf, der am 28.6.60 die Zustimmung des Rates gefunden hatte, entwickelt und in das neue Baurecht überführt.

Es besteht aus dem Hauptblatt Maßstab 1:1000, dem Beiblatt mit der Darstellung der Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen, Maßstab 1:1000, dem Entwässerungsentwurf des Ing.Büros Uhmann, der Sammlung Längenschnitte und der Erläuterung und Begründung. Als weitere Anlage ist beigegeben die Berechnung des Erschließungskostenaufwandes entsprechend der Satzung über Erschließungsbeiträge der Stadt Letmathe vom 20.2.1962 (in Kraft seit 1.4.1962).

Letmathe, den 5. November 1962

Der Stadtdirektor



(Schoßler)