

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 "In der Schiffheide" im Stadtteil Rheda (Satzungsbegründung)

Der Bebauungsplan Nr. 18 "In der Schiffheide", aufgestellt von der ehemals selbständigen Stadt Rheda, wurde 1967 rechtskräftig.

Inhalt dieser Planänderung ist eine Korrektur der öffentlichen Verkehrsfläche am südlichen Ende des Eichenweges.

Die ursprünglich geplante Verbindung des Eichenweges mit der Erlenstraße (neue Bezeichnung "Erlenweg") ist nicht mehr möglich und notwendig, da der Erlenweg im Rahmen des 1987 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 10/1 "Lindenstraße" eine neue Trassenführung erhalten hat.

Die Funktion des Eichenweges als Anliegerstraße wird beibehalten; die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Die nicht benötigten Flächen am Ende des Eichenweges wurden im Vorgriff auf diese Planänderung an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert.

Mehrkosten entstehen der Stadt durch diese Planänderung nicht; ein endgültiger Ausbau des Eichenweges ist derzeit nicht beabsichtigt.

Es ist nicht zu erwarten, daß die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen i. S. des § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben keine Erkenntnisse aufgezeigt, die der beabsichtigten Änderung dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird in der Planzeichnung hingewiesen.

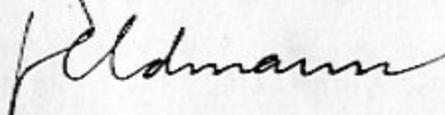
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 "In der Schiffheide" gemäß § 2 BauGB zu ändern. In gleicher Sitzung wurde der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "In der Schiffheide" zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der vorstehenden Begründung zugestimmt.

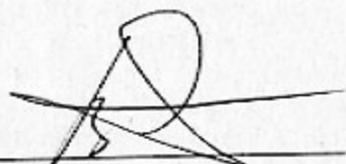
Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 16.08. bis einschließlich 18.09.1990. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.08.1990 über den Zeitraum der Offenlegung informiert.

Anregungen und Bedenken sind weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von privaten Personen/Vereinigungen vorgebracht worden. Hierüber hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am

05.11.1910 beraten und ferner die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "In der Schiffheide" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

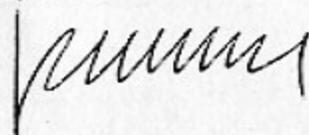
Vorstehende Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beigefügt.


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelesen
Datum: 15. FEB. 1911
Az. 85.21.11-10/AR.28
Der Regierungspräsident
im Auftrag





T e x t I. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

Der Gesamtplan besteht aus diesem Text und dem Plan:

Begrenzungslinien,
Verkehrsflächen,
Baunutzung - Baugestaltung.

Dem Bebauungsplan sind beigelegt: Begründung und Eigentümerverzeichnis.

A

- Rechtsgrundlagen -

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 25. Juni 1960 (BGBl. I S. 541),

§ 103 der Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Land NW) vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV NW 231) und des § 9 (2) BBauG.

B

- Inhalt -

Dieser Bebauungsplan setzt nach § 9 BBauG durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland:
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen,
2. die Verkehrsflächen.

Außerdem enthält dieser Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

C

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu B 1 a:

1. Art der baulichen Nutzung:

In diesem Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) nur Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es gilt § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:
Ställe für Kleintierhaltung sind - auch zweckweise - nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

a) Es gelten die Vorschriften des § 17 BauNVO.

b) Die angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt. A u s n e m e s w e i s e kann im Einzelfall bei den zweigeschossig mit 48 - 54° Dachneigung festgesetzten Gebäuden auf den Ausbau des Dachraumes zu Vollgeschossen verzichtet werden.

Zu B 1 b:

1. Bauweise:

Für das gesamte Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3. Stellung der baulichen Anlagen:

Die im Plan dargestellte Firstrichtung wird als zwingend festgesetzt. Dagegen sind die dargestellten Gebäudegrenzen nicht zwingend, sofern es sich nicht um Baulinien und Baugrenzen handelt. Für Baulinien und Baugrenzen gelten die Bestimmungen des § 23 BauNVO.

Zu B 1 c:

Die Stellung der Gruppengaragen für die dreigeschossige Bebauung ist im Plan als zwingend festgesetzt. Von den im Plan festgesetzten Stellungen der übrigen Garagen sind geringfügige Abweichungen zulässig.

Ein Teil der Garagen für das siebengeschossige Haus ist im Erdgeschoß des Gebäudes unterzubringen.

Zu B 2:

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Die Querprofile der öffentlichen Verkehrsflächen werden erst beim Ausbau der Straßen und Wege festgesetzt.

Baugestaltung:

1. Dächer:

- a) Die im Plan eingetragene Dachneigung wird als zwingend festgesetzt mit folgender A u s n a h m e: die als zweigeschossig (Obergeschoß im Dachraum) mit 48 - 54° Dachneigung festgesetzten Gebäude können in Einzelfällen auch als "einhüftige" Baukörper ausgeführt werden, § 14 Abs. 2 ist zu beachten!
- b) Drempel sind nur bei Gebäuden mit 48 - 54° Dachneigung zulässig, sie dürfen nicht höher sein als 0,875 m (gemessen von Oberkante Fußboden bis Unterkante Fußfette).
- c) Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit 48 - 54° Dachneigung zulässig. Unterhalb der Dachaufbauten muß die Dachhaut durchgeführt werden. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und den Giebeln muß mindestens 2 m betragen.
- d) Für alle Garagen wird ein Flachdach zwingend festgesetzt.

2. Einfriedigungen:

Die Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen einzufriedigen oder abzugrenzen (Rasenkantensteine o.ä.)

Einfriedigungen der Vorgartenflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorgartenflächen dürfen nicht höher als 50 cm sein.

Sämtliche Einfriedigungen dürfen nur aus Hecken oder Zäunen bestehen. Drahtzäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen außer Garagen und Einfriedigungen keine bauliche Anlagen errichtet werden.
4. Sämtliche elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln

D

- Aufhebung bestehender Vorschriften -

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die im Bebauungsplan Nr. 3 "Schiffheide" für dieses Gebiet getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18 "Schiffheide, II. Änderung" der Stadt Rhe

A. Allgemeines:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war erforderlich, um

1. den seitens einiger Grundstückseigentümer vorgebrachten Wünschen zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 entsprechen zu können. Das betrifft insbesondere die Auflösung von Reihenhäuser in Einzelhäuser und die Umwandlung von geplanten sog. 1 1/2geschossigen in 2geschossige Wohngebäude,
2. zusätzliche Garagen für die dreigeschossigen Gebäude festzusetzen und um
3. durch das neu festgesetzte 7geschossige Wohnhaus eine städtebauliche Dominante zu schaffen gegenüber der ein wenig trist wirkenden Reihung der vorhandenen 3geschossigen Miethäuser.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

B. Bodenordnung:

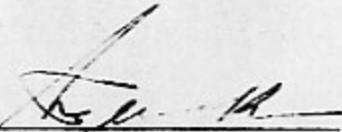
Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

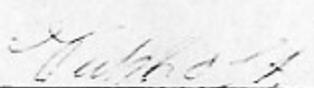
C. Kostenschätzung:

Durch diesen Änderungsplan entstehen der Stadt keine Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung zum Bebauungsplan Nr. 3.

Rheda, den 29.4.66

Im Auftrage des Rates der Stadt


Bürgermeister

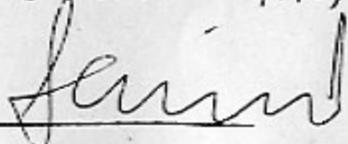

Ratsherr

Hat vorgelegen

Detmold, den

Der Regierungspräsident

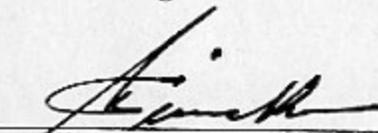
Im Auftrage 37. W 11-14/RS4

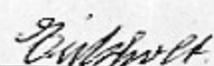


Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 21.4.1966 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen und aufgestellt.

RHEDA, den 29.4.1966

Im Auftrage des Rates der Stadt


Bürgermeister

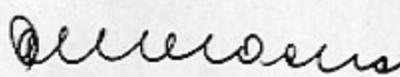

Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.5.1966 bis 23.6.1966 öffentlich ausgelegen.

RHEDA, den 25.7.1966

Der Stadtdirektor
i.V.

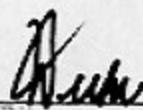


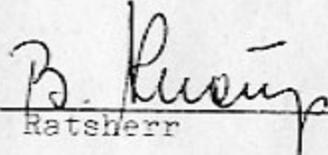

STADTOBERAMTMANN

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 4.10.66 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Rheda, den 6.10.66

Im Auftrage des Rates der Stadt


STELLVERTR. Bürgermeister


Ratsherr

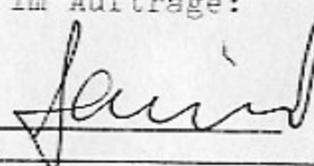
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 21. DEZ. 1966 genehmigt worden.

Detmold, den 21. DEZ. 1966

Der Regierungspräsident
34.30.11-44/R34



Im Auftrage:



Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 20. Jan. 1967 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 25. Jan. 1967 öffentlich aus.

Rheda, den 25. Jan. 1967

Der Stadtdirektor

