

Begründung I. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Schulenburg" der Stadt Rheda

A. Allgemeines

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um durch das damit geschaffene Ortsrecht eine geordnete Nutzung, Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu gewährleisten, dabei sollten insbesondere Baugrundstücke für 2 Kindergärten und ein kleines Ladenzentrum festgesetzt werden.

Das unbebaute Plangebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt.

Der Holzbach inmitten des Plangebietes wird beim Ausbau der Straße "Am Holzbach" verrohrt.

Der sandige Baugrund ist eben und für den vorgesehenen Zweck gut geeignet.

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 8 Abs. 2 BBauG im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B. Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen, die Planung baut auf die vorhandenen Grundstücks- und Eigentums Grenzen auf. Die zur geordneten Erschließung und Bebauung erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf erfolgen.

C. Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Rheda voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

2. die Verkehrsflächen,
3. die Versorgungsflächen,
4. die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen
5. die Grünflächen (Kinderspielplatz)
6. die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftsgaragen.

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) festgesetzt:

a) Reines Wohngebiet (WR)

Es gilt § 3 BauNVO.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt § 4 BauNVO.

c) Mischgebiet (MI)

Es gilt § 6 BauNVO.

d) Ladengebiet (L) - Sondergebiet nach § 11 BauNVO -

Das Ladengebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Läden und dem Wohnen.

Zulässig sind:

a) Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe mit Ladenraum,

b) Wohnungen nur in den Obergeschossen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

a) Im "Reinen Wohngebiet" - mit Ausnahme der eingeschossigen Gartenhofhäuser nördlich der Schule -, "Allgemeinen

Wohngebiet" und im "Mischgebiet" gelten die Vorschriften des § 17 BauNVO.

Für die mit eingeschossigen Gartenhofhäusern bebaute Fläche nördlich der Schule werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Grundflächenzahl = 0,6

Geschoßflächenzahl = 0,6

Im Ladengebiet darf das Maß der baulichen Nutzung höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse	1	2	3
Grundflächenzahl	0,6	0,6	0,6
Geschoßflächenzahl	0,6	1,0	1,6

- b) Die angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt mit folgender Ausnahme: bei den mit 50 - 54° Dachneigung festgesetzten Gebäuden kann auf den Ausbau des Dachraumes zum Vollgeschoß in Einzelfällen verzichtet werden.

Zu B 1 b:

1. Bauweise:

- a) In diesem Bebauungsplan ist offene und Sonderbauweise festgesetzt.
Bei der Sonderbauweise (nördlich des Schulgrundstückes) handelt es sich um Häuser bzw. Hausgruppen mit einseitiger bzw. doppelseitiger Grenzbebauung.

- b) Doppelhäuser und Hausgruppen dürfen nur an den im Teilplan 2 hierfür festgesetzten Stellen errichtet werden, im übrigen Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Teilplan 2 dargestellte Firstrichtung der baulichen Anlagen wird als zwingend festgesetzt. Dagegen sind die dargestellten Gebäudegrenzen nicht zwingend, sofern es sich

nicht um Baugrenzen und Baulinien handelt. Für Baugrenzen und Baulinien gelten die Bestimmungen des § 23 BauNVO. Der Grundriß der geplanten Kindergärten ist nur nachrichtlich eingetragen.

Zu B 1 c:

1. Die Stellung der Garagen ist im Teilplan 2 festgesetzt. Es sind nur geringfügige Abweichungen bzw. Verschiebungen zulässig.
2. Sind in diesem Plan für Baugrundstücke keine Garagen festgesetzt, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 BauNVO und des § 64 BauO NW innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks herzustellen.

Ausnahmsweise können, wenn die Errichtung der Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen nicht möglich ist, diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Zu B 2:

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle im Teilplan 1 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Die Querprofile der öffentlichen Verkehrsflächen werden erst beim Ausbau der Straßen und Wege festgesetzt.
3. Die als Fußweg festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechende Maßnahmen für jeden Fahrverkehr zu sperren.

Zu B 6:

Im Teilplan 1 sind an 2 Stellen die Zufahrten für die Erschließung hinterer Grundstücksteile als Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind zugunsten der Bewohner der hinteren Grundstücke.

Zu § 7:

Die durch Zahlen den entsprechend nummerierten Wohngebäuden zugeordneten Garagen sind als Gemeinschaftsanlagen nach § 70 BauO NW festgesetzt.

Baugestaltung:

1. Dächer:

- a) Die im Teilplan 2 eingetragene Dachneigung wird als zwingend festgesetzt.
- b) Brempel sind nur bei Gebäuden mit $50 - 54^\circ$ Dachneigung zulässig; sie dürfen nicht höher sein als 0,875 m (gemessen von Oberkante Fußboden bis Unterkante Fußpfette).
- c) Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit $50 - 54^\circ$ 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 der öffentlichen Verkehrsfläche einzufriedigen oder abzugrenzen (Rasenkantensteine o.ä.)

Einfriedigungen der im Teilplan 2 dargestellten Vorgartenflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorgartenflächen dürfen nicht höher als 60 cm sein.

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

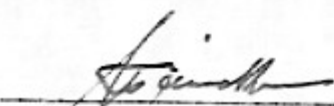
Bei den Gartenhofhäusern nördlich der Schule sind statt der im Teilplan 2 festgesetzten mindestens 2,40 m hohen Mauern auch andere - eine Einsicht in die Gartenhöfe verhindernde - Einfriedigungen in gleicher Höhe zulässig.

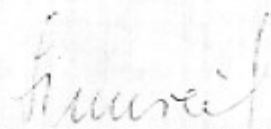
3. Sämtliche elektrische Versorgungsleitungen und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

Grunderwerb	225.000	DM
Straßenbau mit Beleuchtung	600.000	DM
Kanalisation	325.000	DM
Schulbau	2.200.000	DM
Kinderspielplatz	9.000	DM
insges.	3.359.000	DM
		=====

Rheda, den 25. Juli 1967

Im Auftrage des Rates der Stadt


Bürgermeister

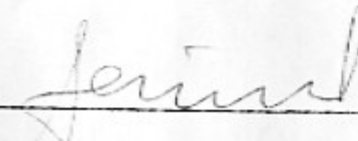

Ratsherr

Hat vorgelegen!

Detmold, den 1. FEB. 1968

Der Regierungspräsident
34.30.11-14/R 64

Im Auftrage:

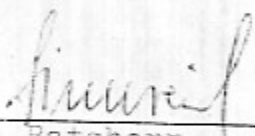


Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 23. Feb. 1967 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen und aufgestellt.

Rheda, den 27. Feb. 1967

Im Auftrage des Rates der Stadt


Stellvert. Bürgermeister


Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 28. März 1967 bis 28. April 1967 öffentlich ausgelegen.

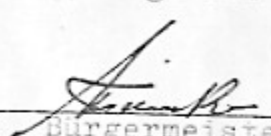
Rheda, den 3. Mai 1967

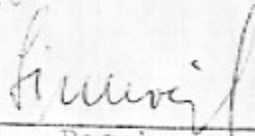
Der Stadtdirektor


Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 16. Juli 1967 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Rheda, den 25. Juli 1967

Im Auftrage des Rates der Stadt


Bürgermeister


Ratsherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 1. FEB. 1968 genehmigt worden.

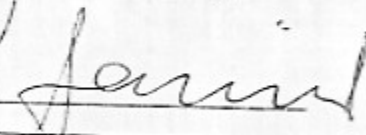
Detmold, den 1. FEB. 1968

Der Regierungspräsident

34.30.11-14/R64

Im Auftrage:




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

_____, den _____
Der Stadtdirektor