

## Erläuterungen

### I. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

zum Durchführungsplan Nr. 7

für das Gelände zwischen Celder Straße, -  
St. Viter Straße und Schwenkelstraße

Flur 29 Rheda

Der Durchführungsplan wurde gemäß dem am 10. November 1959 festgestellten Leitplan auf Grund des Aufbaugesetzes vom 29. April 1951 aufgestellt.

Eine weitere Rechtsgrundlage ist der

§ 37 a der Bauaufsichtsverordnung für den  
Regierungsbezirk Detmold vom 11. Dezember 1959.

Es wird besonders hingewiesen auf

die Ortssatzung zur Erhaltung und Gestaltung  
des Orts- und Landschaftsbildes der Stadt Rheda  
in Westfalen vom 7. Juni 1949 (genehmigt durch  
den Regierungspräsidenten am 7. Juli 1949).

Der Durchführungsplan besteht aus diesen Erläuterungen  
und dem Plan, Bauzonen, Baugestaltung und Erschließung.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3,956 ha und befindet sich im alleinigen Eigentum der Westfälisch Lippischen Heimstätte G.m.b.H. Dortmund-Hörde.

Programm:

Geplante Bebauung

|  |       |
|--|-------|
| in 3-geschossigen Mietwohnungen                      | 30 WE |
| in 2-geschossigen Eigenheimen<br>(ohne Zweitwohnung) | 25 WE |
| in 2-geschossigen Eigenheimen<br>(mit Zweitwohnung)  | 46 WE |

Die daraus überschlägig ermittelten 101 Wohnungseinheiten werden von rund 400 Menschen bewohnt werden.

Das entspricht einer Wohndichte von etwa 100 Personen pro ha - Bruttobauland.

Gelände

Das völlig ebene Gelände liegt im Westen Stadt und innerhalb des Baugebietes, etwa 1,5 km vom Stadtzentrum - Rathaus - entfernt. Die das Plangebiet im Nordentlangierende Oelder Straße - L.II.O.3704 - führt aus den umliegenden Gemeinden zur Stadt Rheda. Die das Gelände im Südosten berührende St. Viter Straße dient als Haupterschließungsstraße für das gesamte südöstlich liegende Wohngebiet "Wegbohne". Im Süden wird das Planungsgebiet von der Schwenkelstraße, im Westen vom freien, nicht bebauten Gelände begrenzt.

Der sandig-lehmhaltige Baugrund ist für die vorgesehene Bebauung geeignet.

Nutzung

Das Grundstück wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung

Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das bis zum Plangebiet liegende Ortsnetz gesichert. Die Straßen werden dem Plan entsprechend ausgebaut. Die vorgesehenen Straßenbreiten entsprechen den zu erwartenden Anforderungen. Die Breite der Wohnwege ist mit 6 m vorgesehen. Hier von sind 3,5 m als Fahrbahn, 0,5 m bzw. 2,0 m als Randstreifen vorgesehen. In den 2,0 m breiten Randstreifen sollen Versorgungsleitungen verlegt werden. Die 2,0 m breite Fläche zur Aufnahme der Versorgungsleitungen wird gestalterisch in den Vorgartenraum mit einbezogen und seine Pflege obliegt den Anliegern.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

|                     |            |    |
|---------------------|------------|----|
| 1.) Wasserleitung   | 36.000,--  | DM |
| 2.) Kanal           | 66.000,--  | DM |
| 3.) Straßen         | 126.000,-- | DM |
| 4.) Stromversorgung | 20.000,--  | DM |
| insgesamt:          | 248.000,-- | DM |

#### Parkplätze

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs wurden mehrere Straßenverbreiterungen - Parktaschen - vorgesehen. Außerdem sind nach Maßgabe der Reichsgaragenordnung Garagen bzw. private Einstellplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

#### Kinderspielplätze

Am Wohnweg F ist ein öffentlicher Kinderspielplatz in der Größe von ca. 500 qm vorgesehen. Die Unterhaltung dieses Kinderspielplatzes obliegt der Stadt Rheda und wird nach Anlage und Einrichtung an die Stadt aufgelassen.

#### Planung

Die Planung hält sich im Prinzip an die Konzeption des Durchführungsplanes 1. Die Ausbildung des Siedlungsmittelpunktes mit 3-geschossigen Mietwohnungen ist als wichtiges Gestaltungselement erhalten geblieben. Im übrigen sind 2-geschossige Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser in locker gegliederter Form vorgesehen. Der bereits im Durchführungsplan 1 vom Landesstraßenbauamt geforderte Abstand zur Straßensachse der L.II.O. von 18 m (Oelder Straße) wurde eingehalten.

Ergänzend zum Durchführungsplan wird beschlossen:

- 1.) Sämtliche Elt.- und Telefonleitungen werden verkabelt.
- 2.) Die Dachneigung der Wohngebäude durchweg  $35^{\circ}$  ist im Plan vermerkt. Für die Nebengebäude - Garagen/ Ställe - sind Flachdächer vorgesehen.
- 3.) Sockelhöhen werden vom Stadtbauamt angegeben. Mehr als 3 Eingangsstufen sind tunlichst zu vermeiden. Größere Höhendifferenzen sollen durch Anziehen der Vorgartenfläche ausgeglichen werden.
- 4.) Die Baukörper sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung (Putz, Verblendmauerwerk, Dachdeckung, Farben usw.) aufeinander abzustimmen.

Im übrigen wird auf § 5 der vorbezeichneten Ortsatzung verwiesen, wonach Außenanstriche und Außenputz anzeigepflichtig sind.

- 5.) Einfriedigung. Die Begrenzung der Vorgärten gegen die Straßenräume durch Zäune oder mehr als kniehohe Hecken usw. ist untersagt. Die Begrenzung des Vorgartenraumes gegenüber der eigentlichen Gartenflächen wird durch 1 m hohe Spriegelzäune gestattet, wobei eine Bepflanzung auf der Straßenseite vorgesehen werden soll. Alle übrigen Einfriedigungen sind durch 1 m hohe Maschendrahtzäune herzustellen. Soweit diese die Grundstücke gegenüber dem Straßenraum begrenzen, müssen sie durch Hecken und Ziergehölz hinterpflanzt werden. Die vom Bauträger hergestellten Einfriedigungen sind zu erhalten, bzw. gegebenenfalls in gleicher Ausführung zu erneuern.

- 6.) Die Frei- und Grünflächen im Bereich des Plangebietes werden nach einem noch zu fertigenden Gartenplan angelegt. Auf die Anpflanzung großkroniger Bäume wird besonderer Wert gelegt.
- 7.) Garagen bzw. Ställe sind gemäß der Planeintragung zu errichten und nur eingeschossig auszuführen.
- 8.) Die Errichtung weiterer freistehender Nebengebäude ist untersagt.

Planbearbeitung:

Westf.-Lipp. Heimstätte GmbH., Dortmund-Hörde

Dortmund, den 13. März 1961

*M. Müller*  
Im Auftrage

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. April 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß der Stadtvertretung vom **14. Mrz. 1961** aufgestellt.

Rheda, den **16. Mrz. 1961**

Im Auftrage der Stadtverordnetenversammlung

Bürgermeister

*Müller*



Stadtverordneter

*Proff*

Dieser Plan wurde gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes vom 29. 4. 1952 (GS. NW. S. 454) den betroffenen Grundeigentümern vorgelegt.

Stadt Rheda, den **30. Mai 1961**



Der Stadtdirektor

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GS. NW. S. 454) ist mit Verfügung vom **24. Juli 1961** bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.

Detmold, den **10. Okt. 1961**



Der Regierungspräsident  
Im Auftrage: *Proff*

Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. April 1952 durch Beschluß der Stadtvertretung vom **10. Okt. 1961** förmlich festgestellt worden.

Rheda, den **19. Okt. 1961**

Im Auftrage der Stadtverordnetenversammlung

Bürgermeister

*Müller*



Stadtverordneter

*Proff*