

Erläuterungen

zum Durchführungsplan Nr. 3

Rheda, Schiffheide - Lindenstraße

Der Durchführungsplan wurde gemäß dem am 10. November 1959 festgestellten Leitplan auf Grund des Aufbaugesetzes vom 29. April 1952 aufgestellt.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- a) § 37 a der Bauaufsichtsverordnung für den Regierungsbezirk Detmold vom 11. Dezember 1959
- b) Die Ortssatzung zur Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Stadt Rheda in Westfalen vom 7. Juni 1949 (genehmigt durch den Regierungspräsidenten vom 7. Juli 1949)

Bestandteile des Durchführungsplanes sind die Pläne "Fluchtlinien und Erschließung", "Bauzonen und Baugestaltung" und das Grundstücks- und Eigentumsverzeichnis.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9,96 ha.

Programm:

vorhandene Gebäude

1-geschossig, Steildach	19 Hauseinheiten
1-geschossig, Flachdach	2 "

geplante Bebauung

3-geschossig	12 Hauseinheiten
2-geschossig	30 "
2-geschossig (Reihenhäuser)	25 "
1-geschossig, Steildach	38 "
1-geschossig, Flachdach	2 "

Die daraus überschlägig ermittelten 220 Wohnungseinheiten werden von etwa 1000 Personen bewohnt werden.

Das entspricht einer Wohndichte von 100 Personen pro ha - Bruttobauland

Gelände Das völlig ebene Gelände liegt im Osten der Stadt am Rande innerhalb des Baugebietes und etwa 250 m südlich der Gütersloher Straße.

Nutzung Es wird zur Zeit gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das in das Plangebiet reichende Ortsnetz gesichert.

Die Straßen sind teilweise provisorisch ^{nur} gebaut. Die gewählten Abmessungen entsprechen den Anforderungen.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

1. Wasserleitung	72.000 DM
2. Kanalisation	220.000 "
3. Straßenbau	230.000 "
4. Stromversorgung	38.000 "

insgesamt 560.000 DM

Parkplätze Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs wurde die "Schiffheide" um 2,5 m verbreitert (Parktasche), auch in der Parallelstraße wurde ein Parkplatz für etwa 8 PKW's vorgesehen. Für die rund 75 WE in Mietwohnungen können 39 Garagen errichtet werden.

Zu jeder Hauseinheit der Eigenheime gehört eine Garage, entweder auf demselben Grundstück oder nächstgelegen auf einer Bruchstücksparzelle.

Planung Die Planung kann dem Grundstücksangebot folgend abschnittsweise verwirklicht werden. Die dreigeschossige Miethausbebauung entspricht dem Wohnungsbedarf (der Anteil der Eigenheime in Rheda beträgt 80 %) und bietet die Möglichkeit zur Gliederung des Plangebietes.

Ergänzend zu den Plänen wird beschlossen:

1. Sämtliche Elt.- und Telefonleitungen müssen verkabelt werden.
2. Die Dachneigung ist im Plan Bauzonen und Baugestaltung festgelegt.
3. Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise mit 52°-Dachneigung zugelassen; das Normmaß von 88,5 cm, gemessen von Oberkante - Rohfußboden bis Unterkante Pfette, ergibt eine nutzbare Höhe von 1,05 m bis 1,10 m, es darf keinesfalls überschritten werden.
Durch weiten Sparrenüberstand ist die Ansicht zu verbessern.
4. Sockelhöhen werden vom Stadtbauamt angegeben. Mehr als drei Eingangsstufen sind zu vermeiden, stärkere Höhendifferenz muß durch Anziehen der Vorgartenfläche ausgeglichen werden.
5. Die sich aus 3. - 4. ergebende Traufhöhe ist für die gesamte Gebäudegruppe (Straßenraum) verbindlich.
6. Die Häuser einer Gebäudegruppe sind aufeinander abzustimmen hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Putz, Verblender, Dachdeckung usw.), der Farbgebung und der Form des Baukörpers.
Ein einheitliches Teilungsmaß der Fensterscheiben ist anzustreben.
Im übrigen wird auf § 5 der geltenden Ortssatzung verwiesen, wonach Außenanstriche und Außenputz anzeigepflichtig sind.
7. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken enden, soweit der Plan Bauzonen und Baugestaltung nichts anderes vorsieht, an der Baulinie; Grenzzäune oder mehr als 40 cm hohe Hecken auf der Nachbargrenze sind in den Vorgärten untersagt. Das Grundstück kann zur Straße durch eine höchstens 40 cm hohe Mauer oder Hecke abgeschlossen werden.

8. Die Freiflächen der Mietwohnungen sind nach Plan gärtnerisch anzulegen. Nutzgartenflächen sollen im tatsächlich gewünschten Rahmen bleiben. Die Anpflanzung von großkronigen Bäumen ist besonders zu betreiben (vgl. Eintragungen im Baugestaltungsplan).

9. Garagen sind im Plan festgelegt, ihre Dachneigung und Oberflächenbehandlung ist einheitlich vorzusehen.

Wird eine Garage nicht unmittelbar dem Hause angebaut, so soll sie mit diesem durch eine Mauer, Pergola oder hohe Hecke verbunden werden.

Die zweite Ausfertigung des Durchführungsplanes habe ich zu
meinen Dienstgebrauch entnommen.

Für den Herrn Oberkreisdirektor füge ich eine Durchschrift
dieser Verfügung bei.

Anlagen: 1 Plan Fluchtlinien u. Erschließung
1 Plan Baugestaltung
1 Erläuterung

Im Auftrage:

gez. Eglau

Beglaubigt:



Reg.-Angest.

Gesehen und weitergesandt.

Nach förmlicher Feststellung des Durchführungsplanes
bitte ich, mir eine Ausfertigung nebst Erläuterungs-
bericht usw. zu übersenden.

Wiedenbrück, den 24. Mai 1960

Der Oberkreisdirektor
i.A.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Buer".

(B u e r)
Kreisoberinspektor