

Erläuterungen

zum Durchführungsplan Nr. 5

Rheda, Nonenstraße.

I. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

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

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes mit den anschließenden Grünflächen beträgt etwa 20 ha.

Auf Flächengröße von 24 •

Programm:

Vorhandene Bebauung

1-geschossig, Steildach	10 Häuser = etwa	20 WE
2-geschossig, Flachdach	8 Häuser = etwa	16 WE

Geplante Bebauung

in 4-geschossigen Mietwohnungen etwa	16 WE
in 3-geschossigen Mietwohnungen etwa	156 WE
in 2-geschossigen Mietwohnungen etwa	56 WE
in 2-geschossigen Reiheneigenheimen etwa (ohne Zweitwohnung)	45 WE
in 2-geschossigen Eigenheimen etwa (mit Zweitwohnung)	132 WE

Die daraus überschlägig ermittelten 441 Wohnungseinheiten werden von etwa 2.000 Menschen bewohnt werden.

24 ha - 83

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

Gelände

Das völlig ebene Gelände liegt im Westen der Stadt am Rande innerhalb des Baugebietes etwa 1 km vom Stadtzentrum - Rathaus - entfernt.

Beide Ost-Weststraßen - Fontaine- und Fürst-Bentheim-Straße - zielen auf den Stadtmittelpunkt. Wobei der Fürst-Bentheim-Straße durch die Tatsache, daß sie die Johannisschule, das geplante Kath. Gemeindezentrum und die städtischen Hauptverkehrsstraßen verbindet, eine übergeordnete Bedeutung zukommt; die Fontainestraße soll dagegen nur als Wohnsammelstraße dienen. Die Nonenstraße verbindet das südliche Wohngebiet "Wegböhm" mit dem nördlich gelegenen Industriegebiet, sie wird nach vollendetem Ausbau stärkere Belastungen - überwiegend Fußgänger und Radfahrer - aufnehmen.

Der Baugrund eignet sich für den vorgesehenen Zweck.

Nutzung

Das Grundstück wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung

Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das im Plangebiet liegende Ortsnetz gesichert. Die Straßen sind teilweise ausgebaut. Die gewählten Abmessungen entsprechend den Anforderungen.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

1. Wasserleitung	90.000 DM
2. Kanal	170.000 DM
3. Straßen	350.000 DM
4. Stromversorgung	<u>75.000 DM</u>
insgesamt:	685.000 DM

Parkplätze Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs wurden mehrere Straßenverbreiterungen - Parktaschen - vorgesehen. Jedoch müssen in den Grünflächen nahe den Schulen, dem geplanten Gemeindezentrum und dem Friedhof weitere Parkplätze eingerichtet werden. Außerdem sind nach Maßgabe der Reichsgaragenordnung Einstellplätze bzw. Garagen zu verlangen.

Planung Die Planung kann, beginnend mit den Eigenheimen im westlichen Teil des Gebietes, abschnittsweise verwirklicht werden. Die Bildung einer Siedlungsmitte soll das auseinanderstrebende westliche Wohngebiet, begrenzt durch die Ringstraße im Osten, die Oelder Straße im Süden, die Bundesbahn im Norden und schließlich die Grenze des Baugebietes im Westen wieder zusammenfassen. Unterstrichen wird diese Tendenz mit der Anlage des katholischen Gemeindezentrums. Nach Entscheidung des diesbezüglichen Ideen-Wettbewerbs wird der zur Ausführung bestimmte Entwurf in den Durchführungsplan übernommen.

Südlich der Fürst-Bentheim-Straße können statt der 2-geschossigen Mietwohnungen auch Reiheneigenheime entstehen.

Im übrigen ist eine geschoßweise Differenzierung vorgesehen, die in dem 4-geschossigen Miethaus besonders deutlich wird. Die Verhandlungen zur Errichtung eines 6- bis 8-geschossigen Punkthauses, als Ledigenwohnheim oder für Apartmentwohnungen konnten bis zur Planaufstellung noch nicht abgeschlossen werden. Gegebenenfalls ist der Plan daraufhin später zu überarbeiten.

Ergänzend zu den Plänen wird beschlossen:

1. Sämtliche El.- und Telefonleitungen müssen ver-
kabelt werden.
2. Die Dachneigung ist im Plan Bauzonen und Bauges-
taltung festgelegt.
3. Sockelhöhen werden vom Stadtbauamt angegeben. Mehr
als 3 Eingangsstufen sind zu vermeiden, stärkere
Höhendifferenz muß durch Anziehen der Vorgarten-
fläche ausgeglichen werden.
4. Die Häuser einer Gebäudegruppe sind hinsichtlich
ihrer äußeren Gestaltung (Putz, Verblendmauerwerk,
Dachdeckung, Farben usw.) aufeinander abzustimmen.
Im übrigen wird auf § 5 der vorbezeichneten Orts-
satzung verwiesen, wonach Außenanstriche und Außen-
putz anzeigepflichtig sind.
5. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken enden,
soweit der Plan nichts anderes vorsieht, an der
Baulinie bzw. führen auf derselben von Haus zu Haus.
Im Vorgarten ist die Errichtung von mehr als knie-
hohen Grenzzäunen, Hecken usw. untersagt. Die seit-
liche oder rückwärtige Grenze zu einer Straße soll
mit Hecken oder Zäunen mit Hinterpflanzung abge-
schlossen werden.
6. Die Freiflächen der Mietwohnungen sind nach Plan
gärtnerisch anzulegen. Nutzgartenflächen sollen im
tatsächlich gewünschten Rahmen bleiben. Auf die An-
pflanzung großkroniger Bäume ist besonderer Wert zu
legen (vgl. hierzu Eintragung im Baugestaltungsplan).
7. Garagen sind, soweit sie der Plan nicht festlegt, im
Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzusehen; im all-
gemeinen sollen sie flach eingedeckt werden; nur bei
freistehenden und besonders hervortretenden Garagen
ist flachgeneigtes Dach dem Wohnhaus entsprechend zu
wählen. Freistehende Garagen sind mit dem Haus durch
eine Mauer, Pergola oder Hecke zu verbinden. Keller-

garagen werden nicht gestattet, falls ihre Zufahrtsräume im Vorgarten liegen würde.

8. Sonstige freistehende Nebengebäude und Kleinviehställe sind untersagt.
9. Eine geringfügige Überschreitung der Baulinie zur Seite hin oder sonstige die planerische Konzeption nicht beeinträchtigende Ausnahmen können in besonders begründeten Einzelfällen vom Rat der Stadt im Benehmen mit dem Stadtbauamt gestattet werden.

Hierzu gehört auch die evtl. Genehmigung zur Herabzonung auf zwei Geschosse der Baugruppe von fünf giebelständigen Reihenhäusern entlang der Nonenstraße.

Planbearbeitung:

Der Oberkreisdirektor - Abteilung 60 -

Wiedenbruck, den 28. Nov. 1960

In Auftrage:

Pispe
Dipl.-Arch.

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes vom
29. April 1952 (GV. Nr. 1186/52) durch Beschluß der xxxxxx Gemeindever-
treterung von 29. Nov. 1960 aufgestellt.

Rheda, Gen 30. Nov. 1960

Gemeinsamvertretung:

In Auftrage des ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Bücherregister

Stadtverordneter

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes vom 29. April 1952 (GS. NW. S. 454) in der Zeit vom 15. DEZ. 1960 bis 102. JAN. 1961 offengeblieben.

Rheda, den 13. JAN. 1966

Stadtdirektor

GenKd. § 11 (2) des Aufbaugesetzes vom 29. April 1952
(GS. BW. S. 454) ist mit Verfügung vom 16. März 1961
bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des
Leitplanes übereinstimmt.

Detmold, der

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

Dieser Plan ist gem. § 11 (2) des Aufbaugesetzes vom
29. April 1952 durch Beschluß der ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Gemeindevertretung
~~XXXXXXXXXXXX~~ vom 18. Mai 1961 förmlich festgestellt worden.
(GS. NW. S. 454)

Rhede, den 17. Mai 1961

Gemeindevertretung:

In Auftrage der ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~Register~~

Stadtvorordnungen