Begründung: II. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

Zum Bebauungsplan Nr. 28 "Frankenbrink, II. Änderung" der Stadt Rheda.

A. Allgemeines

Die für das Plangebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 13 "Frankenbrink" und Nr. 22 "Frankenbrink, 1. Änderung" wurden geändert, um

1. die Planung im Bereich der 3-geschossigen Wohnblocks der Eigentumsgrenze zwischen den Flurstücken 39/2 und 403 anzupassen und

2. die bisher auf dem städtischen Flurstück 395 festgesetzten eingeschossigen Doppelhäusern, für die keine Kaufinteressenten vorhanden sind, in freistehende Einzelhäuser umzuwandeln.

Außerdem wurden die vorbezeichneten Pläne noch in einigen Details den berechtigten Wünschen und konkreten Bauabsichten einzelner Grundstückseigentümer angepaßt.

Um eine Unübersichtlichkeit und die damit verbundene Rechtsunsicherheit zu vermeiden, werden die Bebauungspläne Nr. 13 und 22 mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 28 aufgehoben.

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Der vorwiegend lehmige Boden ist eben und für den vorgesehenen Zweck gut geeignet.

Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

B. Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Die Grundstücks- und Eigentumsgrenzen werden bei der Planung berücksichtigt.

C. Kostenschätzung

Bei einer weiteren Durchführung der städtebaulichen Planung entstehen der Stadt Rheda noch folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Grunderwerb	250.000 DM
Straßenbau mit Beleuchtung	50.000 DM
Kanalisation	
	300.000 DM

Bebauungsplan Nr. 28 "Frankenbrink, II. Änderung" der Stadt Rheda

---

Text I. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

Der Gesamtplan besteht aus einem Plan und diesem Text.

Dem Plan sind beigefügt: Begründung und Eigentümerverzeichnis.

A

-Rechtsgrundlagen-

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO 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 § 2 Abs. 9 BBauG.

B

-Planinhalt-

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,
   d) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen
3. die Versorgungsflächen (Trafo).

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

C

-Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt-

Zu B 1 a:

1. Art der baulichen Nutzung:

   a) Beim Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Neben-

erwerbsstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

b) In den als eingeschossig festgesetzten Geschäftsgebäuden können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, eine Schank- u. Speisewirtschaft, sowie Sparkasse.

2. Maß der baulichen Nutzung:

a) Bei den mit 45 - 54° Dachneigung festgesetzten zweigeschossigen Gebäuden kann in Ausnahmefällen auf den Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß verzichtet werden.

b) Bei den als zweigeschossig festgesetzten Gebäuden sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschossige Anbauten zulässig.

Zu B 1 c:

a) Die Stellung der Garagen ist zwingend festgesetzt. Die festgesetzten Garagen sind Sammelgaragen für die 3-und 6-geschossigen Gebäude und dem Bedarf entsprechend blockweise zu errichten.

b) Die Stellplätze südlich der Fröbelstraße können in 2 Ebenen als Garagenhaus mit Flachdach errichtet werden, wobei die untere Etage abzusenken ist.

Zu B 2:

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Die Profile der öffentlichen Verkehrsflächen werden erst bei ihrem Ausbau festgesetzt.

3. Die als Fußweg festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechende Maßnahmen für jeden Fahrverkehr zu sperren.

Baugestaltung:

1. Dächer:

a) Die festgesetzte Dachneigung darf weder unter- noch überschritten werden.

b) Drempel sind nur bei Gebäuden mit 45 - 54° Dachneigung zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als 0,9 m (gemessen von Oberkante Fußboden bis Unterkante Fußpfette). Bei den übrigen Gebäuden sind nur konstruktive Drempel bis max. 30 cm zulässig.

c) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit 45 - 54° Dachneigung zulässig. Unterhalb der Dachaufbauten muß die Dachhaut durchgeführt werden.

2. Einfriedigungen:

Im Bereich der 3- und mehrgeschossigen Wohnblocks sind Einfriedigungen nicht zulässig. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Rasenkantensteine u.ä. zulässig. Die Freiflächen im Bereich der Wohnblocks sind nach Plan einheitlich zu gestalten.

Bei den Einzelhäusern abseits der Wohnblocks dürfen Einfriedigungen der Vorgärten zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten nicht höher als 50 cm sein. ~~Sämtliche Einfriedigungen dürfen nur aus Hecken oder Zäunen bestehen.~~ Drahtzäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen.

3. Eine Verkabelung der oberirdischen Versorgungsleitungen sollte möglichst mit dem Endausbau der Verkehrswege erfolgen.

D

- Aufhebung bestehender Vorschriften -

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne Nr. 13 "Frankenbrink" und Nr. 22 "Frankenbrink, I. Änderung" aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 10.10.1968 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen und aufgestellt.

Rheda, den 14.10.1968

Im Auftrage des Rates der Stadt

Bürgermeister — Ratsherr

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 4.11.1968 bis 4.12.1968 öffentlich ausgelegen.

Rheda, den 10.12.1968

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

Stadtamtmann

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 27.2.1969 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Rheda, den 3.3.1969

Im Auftrage des Rates der Stadt

Bürgermeister — Ratsherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 14.7.1969 genehmigt worden.

Detmold, den 14. JULI 1969

Der Regierungspräsident
34.30.11-14/R68

Der Regierungspräsident Detmold

Im Auftrage:

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 18.8.1969 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 25.8.1969 öffentlich aus.

Rheda, den 20.8.1969

Der Stadtdirektor

Rheda, den 14.1o.1968

Im Auftrage des Rates der Stadt

Bürgermeister

Ratsherr

Hat vorgelegen!
Detmold, den 14 JULI 1969
Der Regierungspräsident
34.3o 11-14/R68
Im Auftrage: