

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 202 "Am Faulbusch" der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Gemarkung Rheda

A. Allgemeines

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um durch das damit geschaffene Ortsrecht die Voraussetzung zu schaffen für eine geordnete Nutzung, Erschließung und Bebauung. Die aus den Flurstücken 49 und 101 bestehende Besitzung wurde von der Stadt Rheda erworben und soll umgehend eine Bebauung zugeführt werden.

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

Das unbebaute Plangebiet wird z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich als Weideland genutzt.

Die geplanten Gebäude werden an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Durch die am 1. 1. 1970 vollzogene kommunale Neugliederung des Kreises Wiedenbrück ist die vormalige Stadt Rheda jetzt ein Ortsteil der neuen Stadt Rheda-Wiedenbrück. Mit dem Inkrafttreten der Neugliederung sind die bis dahin geltenden Flächennutzungspläne aufgehoben, ein neuer Flächennutzungsplan liegt noch nicht vor.

Da dieser Bebauungsplan den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheda entspricht, wird dieser Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG aufgestellt, bevor der neue Flächennutzungsplan vorliegt.

Auch der neue Flächennutzungsplan wird auf Grund der gegebenen Verhältnisse keine andere Nutzung vorsehen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist von besonderer Dringlichkeit, da die Stadt im Plangebiet eine größere Fläche erworben hat, die den infolge der Stadtkernsanierung Auszusiedelnden als Ersatzgrundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen.

B. Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Sollte die zur Durchführung der Planung erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens nicht auf freiwilliger Basis zu erreichen sein, so bildet dieser Plan die gesetzliche Grundlage zur Durchführung von Umlegungen, Grenzregelungen und Enteignungen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

C. Kostenschätzung

Bei Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Grunderwerb	60.000 DM
Straßenbau mit Beleuchtung	600.000 DM
Kanalisation	190.000 DM
Kinderspielplatz	4.000 DM
	<hr/>
INSGESAMT:	854.000 DM

=====

Rheda-Wiedenbrück, den 3. JUNI 1971

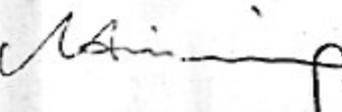
Im Auftrage des Rates der Stadt

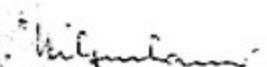
Hat vorgelesen!

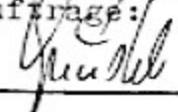
Detmold, den 14. 9. 71

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:


Bürgermeister


Ratsherr



I. Ausfertigung zum Offenlegungsplan

Bebauungsplan Nr. 202 "Am Faulbusch" der Stadt Rheda-Wiedenbrück
Gemarkung Rheda

T e x t

Der Gesamtplan besteht aus einem Plan und diesem Text.
Dem Plan sind beigelegt: Begründung und Eigentümerverzeichnis.

A

- Rechtsgrundlagen -

§§ 2 und 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341),

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299) und des § 9 Abs. 2 BBauG,

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1239)

B

- Planinhalt -

Dieser Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 1 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,
2. die Verkehrsflächen,
3. eine Grünfläche,
4. die Versorgungsflächen (Trafo).

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

Nachrichtlich ist im Plan die ungefähre Linienführung vorhandener 10-kV-Erdkabel dargestellt.

C

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu B 1a:

1. Art der baulichen Nutzung:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- a) Bei den als zweigeschossig festgesetzten Gebäuden sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch eingeschossige Anbauten zulässig.
- b) Bei den mit $45 - 54^{\circ}$ Dachneigung festgesetzten zweigeschossigen Gebäuden kann ausnahmsweise auf den Ausbau des Dachraumes zum Vollgeschoß verzichtet werden.

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.

Baugestaltung:

1. Dächer:

- a) Die festgesetzte Dachneigung darf weder unter- noch überschritten werden.
- b) Drempel sind nur bei Gebäuden mit $45 - 54^{\circ}$ 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. 35 cm zulässig.
- c) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit $45 - 54^{\circ}$ Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossigen Gebäuden mit 35° Dach auf einer Dachseite Gauben zugelassen werden, sie dürfen jedoch nicht länger sein als $1/4$ der Traufenlänge. Unterhalb der Dachaufbauten muß die Dachhaut durchgeführt werden.

2. Einfriedigungen:

Die Grundstücke sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen einzufriedigen oder abzugrenzen (Rasenkantensteine o.ä.).

Die Grundstücke an der Eisenbahn sind zum Bahngelände hin lückenlos - ohne Tür und Tor - einzufriedigen.

Einfriedigungen der Vorgartenflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten dürfen nicht höher sein als 60 cm.

Drahtzäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen.

3. Sichtdreiecke:

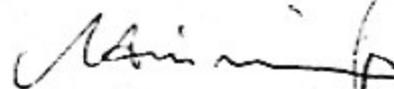
Das Sichtdreieck an der Kreuzung der Alleestraße mit der Eisenbahn ist solange von jeder Bebauung und Sichtbehinderung über 1,0 m ab Straßenoberkante freizuhalten, bis der Übergang Alleestraße durch eine Blinklichtanlage gesichert ist.

4. ~~Eine Verkabelung der elektrischen Versorgungsleitungen sollte möglichst mit dem Endausbau der Verkehrswege erfolgen.~~ GESTRICHEN NACH DER OFFENLEGUNG AUFERHUND DES RATS BESCHLUSSES VOM 3. JUNI 1971

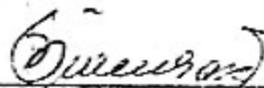
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 30. JUNI 1970 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen und aufgestellt.

Rheda-Wiedenbrück, den 30. JUNI 1970

Im Auftrage des Rates der Stadt



Bürgermeister



Ratscherr

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 3. AUG. 1970 bis 3. SEPT. 1970 öffentlich ausgelegen.

Rheda-Wiedenbrück, den 14. SEPT. 1970

Der Stadtdirektor

J. A.

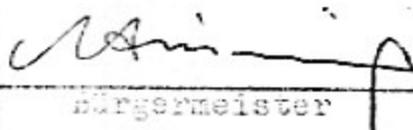


Stadtoberamtmann

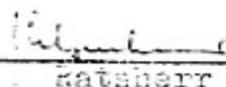
Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 3. JUNI 1971 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 3. JUNI 1971

Im Auftrage des Rates der Stadt



Bürgermeister



Ratscherr

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 14. 9. 71 genehmigt worden.

Detmold, den 14. 9. 71

Der Regierungspräsident

14. 9. 71 / R 88

Im Auftrag:



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

Rheda-Wiedenbrück, den _____

Der Stadtdirektor