

T e x t

Der Gesamtplan besteht aus einem Plan und diesem Text.
Dem Plan sind beigelegt: Begründung und Eigentümerver-
zeichnis.

A

- Rechtsgrundlagen -

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

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landes-
bauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom
27. 1. 1970 (GV.NW.S.96) in Verbindung mit § 4 der 1. Verord-
nung zur Durchführung des BBauG in der Fassung der Bekannt-
machung vom 21. 4. 1970 (GV.NW.S. 299) und des § 9 Abs. 2 BBauG,
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-
nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 26.11.1968 (BGBl. 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,
- c) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf,

2. die Verkehrsflächen,

3. die Grünflächen.

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

Nachrichtlich ist im Plan ein Gewässer dargestellt. Außerdem
liegt das gesamte Plangebiet innerhalb der Schutzzone eines
Wasserschutzbereiches.

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 Ziffer 6 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

a) Bei den mit 45 - 54° Dachneigung festgesetzten Gebäuden kann ausnahmsweise auf den Ausbau des Dachraumes zum Vollgeschoß verzichtet werden.

b) Bei den als zweigeschossig festgesetzten Gebäuden sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch ein-geschossige Anbauten zulässig.

Zu B 2:

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG sind alle im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Die Profile der Verkehrsflächen werden erst bei ihrem Ausbau festgesetzt.
3. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen nach § 30 BBauG sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 FStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Baugestaltung:

1. Dächer:

a) Die festgesetzten Dachneigungen dürfen 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. 35 cm zulässig.

- c) Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit $45^\circ - 54^\circ$ Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossigen Gebäuden mit 35° Dachneigung 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.).

Zur Landstraße L 791 hin ist das Plangebiet lückenlos - ohne Tür und Tor - einzufriedigen.

Einfriedigungen der Vorgartenflächen sowie Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten dürfen nicht höher als 60 cm sein. Drahtzäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen.

3. Sichtdreiecke:

Die im Plan festgesetzten Sichtdreiecke bei der Einmündung der Krumholzstraße in die Landstraße 791 (Varenseller Straße) sind ständig von jeder Sichtbehinderung über 70 cm Höhe - gemessen von Fahrbahnoberkante - freizuhalten.

D

- Nachrichtliche Eintragungen -

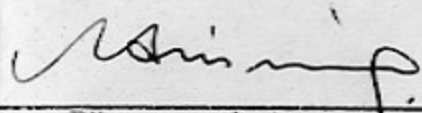
Nach dem Entwurf der Verordnung auf Ausweisung eines Wasserschutzgebietes nach § 24 des Landeswassergesetzes für das Wasserwerk der Vereinigten Wasserversorgung GmbH im Ortsteil Wiedenbrück liegt das Plangebiet westlich des Kleigrabens innerhalb der Schutzzone III B und östlich des Kleigrabens in der Schutzzone III A.

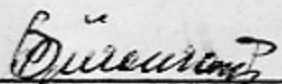
Die Auflagen und Schutzmaßnahmen innerhalb dieser Schutzzone sind den Vorschriften der vorbezeichneten Verordnung zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) am 30. 6. 1970 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen und aufgestellt.

Rheda-Wiedenbrück, den 30. 6. 1970

Im Auftrage des Rates der Stadt


Bürgermeister

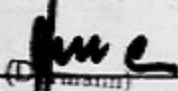

Ratsherr (KURENHANS)

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 3. 8. 1970 bis 3. 9. 1970 öffentlich ausgelegen.

Rheda-Wiedenbrück, den 4. 9. 1970
Der Stadtdirektor



IV.

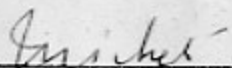

Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 8. 2. u. 11. 10. 1971 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 11. 10. 1971

Im Auftrage des Rates der Stadt


Bürgermeister


Ratsherr (MICHELS)

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 23. 2. 72 genehmigt worden.

Detmold, den 23. 2. 72

Der Regierungspräsident
34. 30. 11. 14/W. 59

Im Auftrage:





Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 30. 3. 1972 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab 1. 4. 1972 öffentlich aus.

Rheda-Wiedenbrück, den 1. 4. 1972

Der Stadtdirektor



