

## Erläuterungen

zum Durchführungsplan Ahmser Straße/Lockhauser  
Straße Teil I, Plan Nr. 6,24.

-----

I) Zweck: Das Stadtgebiet zwischen Ahmser Straße - Kirschengarten und Lockhauser Straße und auch das angrenzende Stadtgebiet hat eine von den Festlegungen des Bauklassenplanes vom 15. Mai 1929 völlig abweichende Entwicklung genommen. Zwischen den Straßen ist Bauklasse III = Mischgebiet (Baugebiet C) und außerhalb Bauklasse II = Gewerbegebiet (Baugebiet E) festgelegt. Vorhanden ist jedoch vorwiegend eine reine Wohnbebauung; dazwischen sind in beiden Gebieten gewerbliche Betriebe eingestreut. Nach dem Bau der Autobahn hat sich die Ahmser Straße zu einer ausgesprochenen Verkehrsstraße als Autobahnzubringerstraße in Richtung West entwickelt.

Der Zweck des Planes ist deshalb folgender:

- 1.) Festsetzung der Fluchtlinien in der Ahmser Straße, um deren ausreichenden Ausbau sicherzustellen.
- 2.) Für die Randbebauung der beiden Verkehrsstraßen wird die bisherige Festlegung Bauklasse III = Gewerbegebiet (Baugebiet C) übernommen.
- 3) Die Entwicklung vorhandener Betriebe soll ermöglicht werden.
- 4.) Das übrige Gebiet soll für Wohnbebauung reserviert bleiben und dafür ordnungsmäßig erschlossen werden.
- 5) Die Flächen zwischen Ahmser Straße und Bundesbahn sollen der industriellen Nutzung zugeführt werden; ausgenommen bleibt der an das Werreufer grenzende Streifen, der als Wohngebiet ausgewiesen wird.

II) Gebiet: Das Plangebiet wird von folgender Linie umschlossen : Westseite der Lockhauser Straße von etwa Haus-Nr. 84 an bis zur Grenze der Bundesbahnstrecke von Herford nach Bad Salzuflen, Südseite dieser Bahnstrecke bis zur Werre, Westufer der Werre, Südgrenze der Flurstücke 16, 17, 18, 19 und Flurstück 15, Ostgrenze der Flurstücke 272 und 271, 41, Westseite des Grabens Flur 46, Flurstück 99; Südgrenze des Flurstücks 65, der Flurstücke 62, 61, 60, 56/1, 113, 112 und 126 bis zur Lockhauser Straße und in gerader Verlängerung über diese Straße hinaus bis zur Westseite der Lockhauser Straße.

Die innerhalb dieser Linie liegenden Grundstücke sind nach den Angaben des Liegenschaftskatasters im Plan dargestellt.

### III) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

- 1.) Es werden neue Fluchtlinien festgelegt für die
  - a) Ahmser Straße (15 m breit) mit je 2 Erweiterungen zur Schaffung von Omnibus-Haltestellen.
  - b) Planstraße 24/G, = H, J (9m breit) und L (10,5 m), N(11,0 m breit). (Linienbreite)
  - c) Kirschengarten (13 m breit) und M (13,0 m breit).
  - d) Abrundungen an den Ecken der Straßen.

Die bisher geltenden Fluchtlinien der Lockhauser Straße und der Genossenschaftsstraße werden übernommen.

Der Verlauf der Fluchtlinien ist in dem Durchführungsplan mit Angabe von Zahlen dargestellt. Die ungefähre Begrenzung der projektierten Strecke der Bundesbahn ist eingezeichnet. Die Trasse ist baufrei zu halten und daher nicht als Baugebiet ausgewiesen.

- 2.) Baulinien werden an allen dargestellten Straßen festgesetzt.
- 3.) Für das in Endzustand nicht besiedelte Gebiet des Planes wird südlich des Kirschengartens eine größere öffentliche Bedarfsfläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes ausgewiesen.
- 4.) Für den Erwerb der öffentlichen Straßenflächen wird das Verfahren nach § 16 oder § 44 ff des Aufbaugesetzes vorgesehen; für die gleichzeitige Baureifmachung der angrenzenden Grundstücke ist das Verfahren nach § 6 (3) des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3.8.53 (BGBl. I S. 720) anzuwenden; für Baulücken ist erforderlichenfalls entweder das Enteignungsverfahren nach § 5 (2) des Baulandbeschaffungsgesetzes einzuführen oder das Baugebot nach § 49 d des Aufbaugesetzes anzuordnen.
- 5.) Für die Verlegung von Grenzen zwischen Baugrundstücken sind erforderlichenfalls Anordnungen nach § 15 oder § 17 des Aufbaugesetzes zu treffen.

### IV.) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

- 1.) Im Durchführungsplan sind die Flächen durch rote Umrandung gekennzeichnet, innerhalb welcher unter Beachtung der jeweils erforderlichen Freiflächen gebaut werden kann.
- 2.) Die Art der zulässigen Bebauung ist durch Buchstaben und Zahlen bezeichnet. Es bedeutet :

- a) B = Reines Wohngebiet,
- b) C = Gemischtes Wohngebiet,
- c) E = Gewerbe (Industrie) Gebiet.

Mit römischen Ziffern ist die zulässige Anzahl der Geschosse angegeben.

o = offene Bebauung,

g = geschlossene Bebauung.

- a) [Im reinen Wohngebiet (Baugebiet B) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden.] Die Grundstücksgröße muß bei freistehenden Häusern 500 qm, bei Doppel- und Reihenhäusern 300 qm mindestens betragen. In Häusern mit mehr als 2 Vollgeschossen darf das Dachgeschoß für Wohnzwecke nicht ausgebaut werden.

Es sind Einzel-, Doppel- und Gruppenhäuser als Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig. [Eingeschossige Nebenanlagen, wie zugehörige Garagen, Waschküchen, Lauben und dergl. können zugelassen werden, sofern sie die Eigenart des Wohngebietes nicht beeinträchtigen und sich in die Umgebung eingliedern lassen. Zulässig sind Ladengeschäfte, handwerkliche Kleinbetriebe, gewerbliche Sammelgaragen (ohne Werkstattbetrieb, jedoch einschl. Zapfsäule) und Gastwirtschaften mit Versammlungsräumen, soweit sie zur Versorgung der unmittelbaren Nachbarschaft erforderlich sind, soweit die Lage des Grundstücks sich hierfür eignet und Belästigungen der Nachbarn vermieden werden.] Ferner können zugelassen werden Gebäude für Verwaltung, Erziehung, Erholung, Erbauung und Krankenpflege. Verboten sind alle die Eigenart des reinen Wohngebietes störenden baulichen Anlagen, wie gewerbliche Betriebe Lagerräume, Lagerplätze, ferner landwirtschaftliche Betriebe, Stallungen für Zwecke des Viehhandels, Anlagen für Transportgeschäfte usw. Soweit solche baulichen Anlagen bestehen, dürfen sie nicht erweitert werden.

Die Bautiefe darf 12 m nicht überschreiten. Freitreppen, ungedeckte Vorplätze und dergl. können dabei unberücksichtigt bleiben.

Eine Bautiefe bis zu 14 m kann zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse sonst eine zweckmäßige Bebauung nicht ermöglichen oder wenn die vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke eine Angleichung erwünscht erscheinen läßt. In solchen Fällen dürfen keine Wohnräume allein vom Bauwich her belichtet werden.

In den Baustufen B I 0 und B II 0 können bis zu  $\frac{3}{10}$  der Grundstücksflächen hinter der Baulinie mit Einzelhäusern oder zugleich errichteten Doppelhäusern bis zu 22 m Frontlänge und 2 Vollgeschossen bebaut werden. Ausnahmen für Gruppen- und Reihenhausbauung müssen durch Gesamtprojekt gesichert sein. Das Dachgeschoß kann in der Regel für Wohnzwecke ausgebaut werden. Bauwisch beiderseits der Nachbargrenze mindestens 4 m.

- b) Im gemischten Wohngebiet (Baugebiet C) sind vorwiegend Wohngebäude zu errichten. Außer Wohngebäuden mit Zubehör, Läden, Büros sind Bauten und Anlagen für solche gewerblichen Betriebe zugelassen, sofern sie über das für einen kleinen Betrieb übliche Maß nicht hinausgehen und bei denen eine wesentliche Erweiterung nicht zu erwarten ist. Sie dürfen keine Gefahren, Nachteile oder Belästigungen durch Verbreiterung von solchen Gefüchen, Rauch, Geräuschen usw. mit sich bringen, die der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit nach Eigenart der Umgebung nicht zugemutet werden können. Verboten sind alle die Eigenart des gemischten Wohngebietes störenden baulichen Anlage, insbesondere solche, die nach § 16 der Reichsgewerbeordnung genehmigungspflichtig sind. Vorhandene gewerbliche Anlagen dürfen über den zulässigen Rahmen hinaus nicht verändert oder erweitert werden.

Die Grundstücksmindestgröße im gemischten Wohngebiet beträgt bei freistehenden Häuser 500 qm, bei Doppel- oder Reihenhäusern 300 qm. In Häusern mit mehr als 2 Vollgeschossen darf das Dachgeschoß für Wohnzwecke nicht ausgebaut werden.

Die Bautiefe darf 14 m nicht überschreiten. Eine Bautiefe bis zu 18 m kann zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse sonst eine zweckmäßige Bebauung nicht ermöglichen oder wenn die vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke eine Angleichung erwünscht erscheinen läßt. Bauwisch beiderseits der Grenze mindestens je 3,00 m.

Untergeordnete eingeschossige Gebäude, wie Gewächshäuser, Ställe, Wagenschuppen, Garagen, Werkstätten des Kleingewerbes wie Backstuben, Wurstküchen, Lagerräume, Waschküchen, Aborto, Kegelbahnen und dergleichen - nicht aber Wohnräume oder Wohngebäude - sind über die sonst zulässige Bautiefe hinaus erlaubt, wenn dadurch Nachteile für die Geschlossenheit der Freifläche, für Lichteinfall und Feuer-sicherheit nicht entstehen und eine Überbauung der bebaubaren Fläche nicht eintritt.

Zwei- und mehrgeschossige Hintergebäude können für gewerbliche Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Notwendigkeit der übereinanderliegenden Geschosse sich aus dem Arbeitsgang der Betriebe zwangsläufig ergibt und Nachteile für die Nachbarschaft nicht entstehen.

- c) Das Gewerbe -(Industrie) Gebiet ist ausschließlich für die Errichtung baulicher Anlagen für Gewerbe und Industrie vorbehalten. Es sind gewerbliche Anlagen, Industriebauten, Lagerhäuser, Lagerplätze und dergleichen zulässig. Jedoch können in Einzelfällen besonders gefährdende und belastigende Betriebe ausgenommen und auf bestimmte andere Gewerbegebiete verwiesen werden.

Wohnungen sind nur als Zubehör zu gewerblichen und Industrieanlagen für Aufsichthabende, Betriebsleiter, Pförtner, Heizer usw. einzurichten, also für solche Betriebsangehörige, die aus betrieblich bedingten Gründen in Betriebsnähe wohnen müssen. Wohnhäuser für diesen Zweck unterliegen den Bestimmungen für die Baustufe C II O, wobei eine Hof- und Gartenfläche von jeder anderen Bebauung fernzuhalten ist, die mindestens gleich der gesamten Nutzfläche der Wohnungen ist und bei der Berechnung der zulässigen Bebauung außer Ansatz bleibt. Die Grundstücksmindestgröße beträgt 1000qm. Davon kann 7/10 hinter der Baulinie überbaut werden.

Die Geschößzahlen werden nicht festgesetzt. Die Höhe von Fabrikgebäuden an Straßen darf nicht größer sein als der Abstand zwischen ihnen und der gegenüberliegenden Baulinie. Wo keine Baulinie besteht, tritt an ihre Stelle die gegenüberliegende Fluchtlinie. Die Höhe der Gebäude darf das Maß von 20 m in der Regel nicht überschreiten.

Die Baumasse darf im Durchschnitt je qm der Grundstücksfläche 7 cbm nicht überschreiten. Sie ist aus der bebauten Fläche und den Frosthöhen zu berechnen.

Die Bauweise kann wahlweise offen oder geschlossen sein. Freiflächen sind in dem Umfang zu schaffen, wie sie für den Feuerschutz, die Gesundheit der Belegschaft und die Schönheit der Arbeitsstätte erforderlich sind.

Für die gewerblich genutzten Grundstücke können besondere Maßnahmen zur Beseitigung und Unschädlichmachung der anfallenden Abwässer verlangt werden.

3.) Die Vorgärten und Bauwiche sind in ganzer Ausdehnung als Ziergärten anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten; sie dürfen weder zu gewerblichen Zwecken noch zur Aufstellung von Hausrat, als Stand- oder Lagerplatz, zu Schaustellungen oder Werbezwecken benutzt werden. Bei gewerblich genutzten Grundstücken, insbesondere Gebäuden mit Läden können Ausnahmen zugelassen werden.

Im reinen Wohngebiet (b) sind Zufahrten im Bereich des Vorgartens und Bauwiches nur als befestigte Sperrstreifen in Pflasterung oder Plattenbelag auszuführen. Einfriedigungen zur Straße hin dürfen nur in Form lebender Hecken bis 1 m Höhe angelegt werden.

4.) Kellergaragen mit Rampen zur Straße sind zu vermeiden.

Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Rampe eine Steigung von  $= 1 : 6$  erhält und zwischen Rampe und Straßenfluchtlinie eine ebene Stellfläche ( $= 2 \%$ ) von mindestens 5 m Länge verbleibt.

Garagen, von denen rückwärts auf die Straße gefahren werden müßte, sind in den Baugebieten C und E nicht zulässig (Ahmser Straße und Lockhauser Straße. Auf den Grundstücken muß deshalb eine Wendemöglichkeit für alle Kraftfahrzeugarten vorhanden sein. Mindestabstand zwischen Garage und Straßenfluchtlinie in allen Baugebieten 5 m.

5.) Die gartenmäßige Einheitlichkeit der Freiflächen hinter den Wohngebäuden darf nicht durch planlose Abgrabungen oder durch Lagerung von Stoffen für Gewerbezwecke beeinträchtigt werden.

6.) Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen.

7.) Soweit in vorstehenden Festlegungen keine Sonderregelungen festgelegt sind, gelten für alle Bauvorhaben die Vorschriften der Bauordnung für den Stadtkreis Herford vom 15.5.1929, und zwar für  
das Baugebiet B die Vorschriften des § 7 E  
das Baugebiet C die Vorschriften des § 7 C  
das Baugebiet E die Vorschriften des § 7 B.

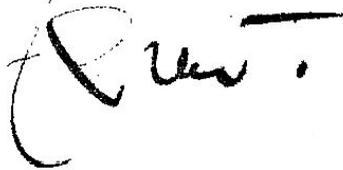
Änderungen der Bauordnung oder deren Ersetzung durch eine neue Bauordnung treten an die Stelle der bisherigen Regelungen.

V) Zeit: Der Durchführungsplan dient in dem bereits bebauten Teil im Wesentlichen der Festlegung, Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Zustandes. Der Ausbau der Ahmser Straße und des Kirschengartens ist für 1958 vorgesehen. Daher drängt auch die Feststellung dieses Planes. Die im Plan vorgesehenen neuen Straßen, die der Erschließung der noch unbebauten Flächen dienen, sollen ausgebaut werden, sobald genügend bauwillige und baufähige Interessenten vorhanden sind, so daß die Straßen jeweils nach ihrem Ausbau sofort bebaut werden.

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes  
vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) ist  
mit Verfügung vom **23. Juni 1959**  
bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zie-  
len des Leitplans übereinstimmt.

Detmold, den ~~22.~~ **23. Juni 1959** der Regierungspräsident  
/No. 34-51-21.02

Im Auftrage:



Diese Erläuterungen sind gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes vom 29.4.1952  
(GV.NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Herford vom  
24.7.1959 förmlich festgestellt worden.

Herford, den 4. Sept. 1959



Im Auftrage des Rates



Oberbürgermeister

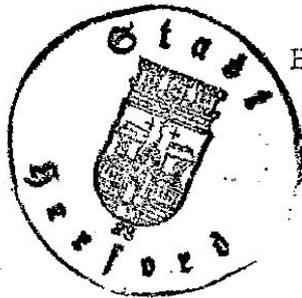
Es wird angenommen, daß dies im Rahmen des Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes vom 27.6.1956 (BGBl. I S. 523) schon in naher Zeit der Fall sein wird.

VI) Kosten: Die Kosten werden geschätzt :

Erwerb von Straßenflächen :	50. 000,- DM
Erwerb von Bauflächen nach § 6(3) des Baulandbeschaffungsgesetzes	230. 000,- DM
Kanalbaukosten	345. 000,- DM
Straßenbaukosten	1. 500. 000,- DM.

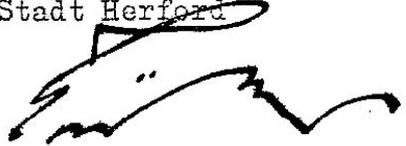
Sämtliche Kosten können als Vorleistungen angesehen werden. Sie werden durch Veräußerung der Bauplätze und durch die Anliegerbeiträge fast vollständig der Stadt wieder ersetzt werden.

Diese Erläuterungen sind gemäß §§ 10 und 11 des Aufbaugesetzes vom 29.4.52 durch Beschluß des Rates vom **30. 10. 58** aufgestellt.



Herford, den 11. Nov. 1958

Im Auftrage des Rates der  
Stadt Herford

  
Oberbürgermeister

Diese Erläuterungen haben gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW. S. 75) in der Zeit vom 17.11.1958 bis 15.12.1958 offengelegen.



Herford, den 23. März 1959

Der Oberstadtdirektor  
I.A.



(Schlegtendal)  
Stadtvermessungsrat