

Erläuterungen

zum Durchführungsplan Nr. 1 "Siedlung am Obernholz" in der
Gemeinde Stedefreund, Krs. Herford, Gemarkung Stedefreund,
Fluren 5 u. 6.

I. Zweck der Aufstellung.

Der Durchführungsplan soll die rechtliche Grundlage für eine plan-
volle Bebauung darstellen. Insbesondere sollen die im Plan eingetragenen
und von der BBO des Regierungsbezirks Detmold abweichenden Gebäudeabstände
von den Gemeindewegen - die Baulinie - förmlich festgestellt werden.

Gleichzeitig wird die flächenmäßige Ausnutzbarkeit der Grundstücke,
die bauliche Gestaltung der Wohn- und Nebengebäude, der Nebenanlagen, der
Vorgärten und der straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen geregelt.

Die Festsetzung der Fluchtlinien erfolgt unter Beachtung der Bestim-
mungen des Fluchtliniengesetzes von 1876. Sie haben teilweise nur deklara-
torische Bedeutung.

II. Plangebiet.

Das Plangebiet Durchführungsplan Nr. 1 "Siedlung am Obernholz" umfaßt
ein Gebiet, das wie folgt umschlossen und abgegrenzt wird:

- Im Norden: ~~Süd~~ dem Grundstück Steinkamp, Wilhelm, Flur 6 Flurstück 1
(nach Verbreiterung des Privatweges Flur 6 Flurstück 2/1).
- Im Westen: Von der Gemeindestraße mit überörtlicher Bedeutung Bielefeld-
Laar Flur 6 Flurstück 32 und dem zur Gemeinde Brake gehörigen
südlichen Anschlußstück.
- Im Süden: Von den südlich des Gemeindeweges Flur 5 Flurstück 41 gelegenen
Grundstücken Flur 5 Flurstück 12 und Flur 5 Flurstück 7.
- Im Osten: Von der Ostgrenze des Gemeindeweges "Durch's Obernholz" Flur 6
Flurstück 60 und Flur 5 Flurstück 44.

Zusätzlich gehört zum Plangebiet das Wegestück zu dem für die Kläran-
lage vorgesehenen Gelände einschl. der dieses Gelände umfassenden Grundstücke
Flur 6 Flurstück 52 und Flur 6 Flurstück 47/12.

Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im eigentlichen Durchführungs-
plan mit einer gelben Begleitlinie versehen.

III. Festlegungen gemäß Teil II Abschnitt III Aufbauges. NW.

Mit dem Beschluß und der Feststellung des Durchführungsplanes werden
im einzelnen folgende Festlegungen wirksam:

- 1) Fluchtlinien für die im Plan vorhandenen und geplanten Gemeinde
- 2) Aufteilung des Plangebietes in Bauflächen, Verkehrsflächen und
flächen.

- 3) Verkehrseinrichtungen und Entwässerungsanlagen.
- 4) Nutzungsart und Nutzungsgrad der Bauflächen.
- 5) Bebauung der einzelnen ^Baugrundstücke nach Fläche, ^{u.} Höhe, Verteilung der Baumassen.
- 6) Einfriedigungen und Vorgärten.

IV. Grundstücksneuordnung.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden in freiwilliger Übereinkunft der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt.

Die weitere Neuvermessung der eingetragenen Parzellen und der anzulegenden Wege erfolgt gemäß Durchführungsplan.

V. Ordnung der Bebauung und Baugestaltung.

- 1) Der Plan sieht durchweg offene Bebauung vor. Die Grundstücke dürfen nur bis zu 3/10 ihrer Grundfläche bebaut werden.
- 2) Die Stellung der Wohngebäude erfolgt entsprechend der Darstellung im Plan.
- 3) Für das gesamte Gelände ist die Anzahl der Geschosse in den Wohngebäuden gruppenweise unterschiedlich festgelegt. Die einzelnen Gruppen sind in sich abgegrenzt und im Plan ausgewiesen.
- 4) Für die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 52 - 53° (für ein- und ein-einhalbgeschossige Bauweise vorgeschrieben) sind Hohlpfannen als Dacheindeckung zu verwenden.
- 5) Für die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 32 - 35° (für zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben) sind Flachdachziegel als Dacheindeckung zu verwenden.
- 6) Drempe (nur bei eineinhalbgeschossiger Bauweise zulässig) dürfen mit O.K. Fußfette nicht höher als 1,00 m über O.K. Obergeschoßfußboden angelegt werden. Dachausbauten (sogenannte Dachgauben) sind so zu gestalten, daß die lichte Fensterhöhe nicht mehr als 0,88⁵ m oder aber die Gesamthöhe von Fußboden-O.K. bis U.K.-Fensterüberlagsholz nicht mehr als 2,13⁵ m beträgt. Unterhalb der Dachausbauten muß für die Dachfläche noch eine Mindestbreite von 3 vollen Dachziegeln verbleiben. Die Ausbauten sind von außen mit Holz, Schiefer oder gleichartigem Verkleidungsmaterial zu versehen.
- 7) Die Wohngebäude sind in ihrer Höhenlage so anzulegen, daß für die Haupteingangstreppe höchstens 3 Eingangsstufen notwendig werden. Dabei darf Steigung oder Gefälle des Zuweges vom Gemeindegeweg zum Gebäude nicht mehr als 4 % betragen. Ausgangshöhe ist die fertige Straßenkrone (gleich Bordsteinoberkante).
- 8) Stallgebäude sind in Angleichung an die äußere Gestaltung (insbesondere Dachform und Dacheindeckung) des jeweiligen Wohngebäudes zu errichten. Dies gilt auch für die gemäß BBO nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben.
- 9) Für Garagen gelten die Bestimmungen der BBO sowie der RGarO. in vollem Umfange.
Sie sollen möglichst an der vorderen Baulinie errichtet werden, müssen jedoch von der Fluchtlinie in jedem Falle einen Abstand von 6,00 m einhalten. Die äußere Gestaltung der Garagen muß sich dem jeweiligen Wohngebäude anpassen. Dies gilt auch für die Dachform und die Dacheindeckung.
Nur in den Fällen, in denen eine Doppel- oder Gruppengarage mit Brandmauer auf der Flurstücksgrenze seitlich zwischen zwei Grundstücken errichtet wird, wobei die Durchführung der Baumaßnahme von beiden Nachbarn sichergestellt

Zum Bebauungsplan Nr. 7.42

sichergestellt sein muß - können nach rückwärts flachgeneigte Pultdächer zur Ausführung gelangen. Die Dachplatte ist dann entweder mind. 40 cm über die Frontwand vorzuziehen oder aber die Frontwand muß mindestens 25 cm über die Dachhaut hochgezogen und mit Hohlpfannen abgedeckt werden.

- 10) Garagen auf den Einzelbaugrundstücken entlang der Gemeindestraße mit überörtlicher Bedeutung (Bielefeld-Laar) dürfen nur als Doppel- oder Gruppengaragen in solcher Gruppierung angelegt werden, daß im nördlichen Abschnitt insgesamt 5 und im südlichen Abschnitt insgesamt 3 derartige Garagen errichtet werden können. Hinsichtlich der Dachgestaltung gilt die Festlegung gemäß Ziffer 9 Absatz 3.

Die Garagen nach Ziffer 10 sind auf beiden jeweils betroffenen Grundstücken mindestens hinter die am weitesten zurückliegende ~~Grund~~^{Bau}linie zu stellen, jedoch darf die rückwärtige Baulinie nicht überschritten werden.

- 11) Kellergaragen sind nur zulässig, sofern das Fahrzeug auf eigenem Grundstück mit Anschluß an die Höhe der Straßenkrone bzw. Bordsteinoberkante auf einer mind. 4,00 m langen Strecke mit Steigung oder Gefälle von nicht mehr als 2,5 % abgestellt werden kann.
- 12) Auf den Grundstücken an den Wohnwegen Flur 6 Flurstück 74 mit Verlängerung bis Querweg Flur 5 Flurstück 40 sowie Flur 6 Flurstück 73 dürfen nur reine Wohngebäude errichtet werden. Die Gemeinde kann für die Eckgrundstücke Ausnahmen zulassen.
- 13) Die Vorgärten sind als private Grünflächen - wie im Plan ausgewiesen und abgegrenzt - mit Rasen, Blumen, Strauch- oder Buschbepflanzung zu gestalten.
- 14) Die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen sind als lebende Hecken anzulegen. Dabei ist auch die Errichtung von Jägerzäunen bis 60 cm Höhe zulässig, wenn dahinter lebende Hecken angepflanzt werden. Eine gruppenartige Auflockerung der lebenden Hecken ist erwünscht. Zum besseren unteren Abschluß der Einfriedigungen können Natursteinkanten bis 15 cm Höhe zur Anwendung gelangen. Feste Mauern dürfen nicht angelegt werden, jedoch sind Tür- und Torpfeiler zulässig, wenn eine Höhe von 0,90 m nicht überschritten wird. Als Pfeilermaterial ist jeder Naturstein verwendbar, jedoch sind die Sichtflächen bruchrauh oder bossiert zu gestalten. Auch die Abdeckungen sind jeweils aus dem gleichen Material zu wählen.
- 15) Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung für Abwasserbeseitigung. Die Kanalisation wird als Trennsystem angelegt. Es besteht Anschlußzwang für alle Wohngrundstücke. Alle Oberflächen- und Regenwässer werden zunächst über anzulegende Wegeseitengräben abgeleitet.
- 16) Die Wasserversorgung erfolgt allgemein durch Einzelbrunnen auf den einzelnen Grundstücken. Nach vorliegendem Einverständnis zwischen einzelnen Grundstückseigentümern können auch Gruppenwasserversorgungen entsprechend den gültigen Bestimmungen angelegt werden.

VI. Sonstige erläuternde Hinweise.

- 1) Fluchtlinien mit nur deklaratorischer Bedeutung sind an der Gemeindestraße mit überörtlicher Bedeutung (Bielefeld-Laar) eingetragen. Hier treten in den betreffenden Abschnitten keine Änderungen an den Grenzlinien ein.

Zum Bebauungsplan Nr. 7.42

2) Hinsichtlich der vorgesehenen Wohnbebauung ist im Plan ein Unterschied gemacht zwischen

- a) planmäßig vorgesehene Eigenheimbebauung und
- b) übrige neue Wohnbebauung.

- a) Hier ist in der Hauptsache das von der Gemeinde bereitgestellte Bauland sowie das von ihr zum Erwerb vorgesehene Gelände, südlich davon bis zum Querweg Parz. 40, dargestellt. Es ist dabei besonders an steuerbegünstigten und sozialen Wohnungsbau mit ideeller und praktischer Hilfe durch die Gemeinde gedacht. Die Bebauung soll in den nächsten 2 bis 3 Jahren durchgeführt werden.
 - b) Übrige Wohnbebauung ohne besondere Bindungen, jedoch auch ohne sonstige Hilfen. Die Durchführung ist innerhalb von 2 - 6 Jahren im Rahmen der Initiative der jeweiligen Grundstückseigentümer zu erwarten.
- 3) Die im Plan eingetragene Erweiterung der Wohnbebauung bezieht ein Gebiet in die Planungsgrenzung mit ein, für das z.Zt. noch keine besonderes Interesse - etwa innerhalb von 5 Jahren - zur Bebauung besteht. Der Gemeinde ist aber daran gelegen, schon jetzt die Ordnungsrichtlinien für eine spätere Bebauung im Rahmen dieses Durchführungsplanes festzulegen, zumal auch die Kanalisationsplanung dies Gebiet mit einbezieht.
- 4) Das Wasserwirtschaftsamt Minden hat grundsätzliche Bedenken gegen den Durchführungsplan nicht vorgebracht. Folgende Auflagen werden beachtet:
- a) Die Schmutzwasserkanäle sind in Steinzeugrohr zu bauen.
 - b) Die Abwasserreinigung muß biologisch erfolgen.
 - c) Der Wasserstand in den anzulegenden Hausbrunnen muß sorgfältig beobachtet werden, damit ggf. der Bau einer zentralen Wasserversorgung rechtzeitig erfolgen kann.
- 5) Die im Plan zweimal eingetragene Bezeichnung "Privatweg" bezieht sich nur auf den bisherigen Charakter des Weges (alte Parzelle Nr.2/1). Die neue Planung sieht an dieser Stelle einen öffentlichen Weg (beidseitige Verbreiterung des bisherigen Weges) vor.

I. K o s t e n .

1.) Kanalbaukosten einschl. Kläranlage.

Bisher sind Aufwendungen für die Kanalisation noch nicht gemacht worden. Die Planung ist noch nicht abgeschlossen.

Folgende Kosten sind nach den Einheitspreisen vom Frühjahr 1959 in Ansatz zu bringen:

a) <u>Im Gemeindeweg durch's Oberholz Flur 6 Flurstück 60 u. Flur 5 Flurstück 44</u>	
320 m Kanal mit 7 Schächten	= 13.400,-- DM
b) <u>Im Gemeindeweg Flur 6 Flurstück 55</u>	
115 m Kanal mit 2 Schächten	= 4.000,-- DM
c) <u>Im Gemeindeweg Flur 6 Flurstück 74 einschl. Verlängerung bis zum Gemeindeweg Flur 5 Flurstück 41</u>	
300 m Kanal mit 6 Schächten	= 11.000,-- DM

Übertrag: 28.400,-- DM

Übertrag:		28.400,-- DM
d) <u>Im Gemeindeweg Flur 6 Flurstück 73</u>		
150 m Kanal mit 3 Schächten	=	5.500,-- DM
e) <u>Im Gemeindeweg Flur 5 Flurstück 40</u>		
180 m Kanal mit 3 Schächten	=	6.400,-- DM
f) <u>Im Gemeindeweg Flur 5 Flurstück 41</u>		
240 m Kanal mit 5 Schächten	=	8.700,-- DM
g) <u>Kosten für Kläranlage - Vollbiologisch -</u>		= 70.000,-- DM
<u>Gesamtkosten (Kanalisation u. Kläranlage)</u>		119.000,-- DM
		=====

2.) Straßenbaukosten und Kinderspielplatz.

Der Ausbau der Straßen und die Heranziehung der Anlieger zu den Kosten erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung. Es soll zuerst das vorgeschriebene Planum mit dem eigentlichen Unterbau und dann die Decke der reinen Fahrbahn hergestellt werden. Bürgersteige mit Bordstein sind zunächst nicht vorgesehen. Das Oberwasser wird in Wegeseitengraben gesammelt und abgeleitet.

a) <u>Gemeindeweg "Durch's Oberholz"</u>		
Ist bereits mit einer fertigen Teerdecke versehen.		
b) <u>Gemeindeweg Flur 6 Flurstück 55</u>		
150 m Länge mit 4,50 m Befestigungsbreite	=	8.500,-- DM
c) <u>Gemeindeweg Flur 6 Flurstück 74 mit Verlängerung bis zum Gemeindeweg Flur 5 Flurstück 41</u>		
320 m Länge mit 4,00 m Befestigungsbreite	=	22.500,-- DM
d) <u>Gemeindeweg Flur 6 Flurstück 73</u>		
160 m Länge mit 4,00 m Befestigungsbreite	=	11.400,-- DM
e) <u>Gemeindeweg Flur 5 Flurstück 40</u> (nur verstärkte Innentränkdecke)		
265 m Länge mit 4,50 m Befestigungsbreite	=	8.500,-- DM
f) <u>Gemeindeweg Flur 5 Flurstück 41</u>		
320 m Länge mit 4,00 m Befestigungsbreite	=	21.000,-- DM
g) <u>Kinderspielplatz (ohne Grunderwerb)</u>		= 8.000,-- DM
<u>Gesamtkosten (Straßenbau u. Kinderspielplatz)</u>		79.900,-- DM
		=====

Sämtliche Kosten sind überschläglich ermittelt. Die Etatmittel für die Durchführung der einzelnen Maßnahmen müssen jeweils durch besonderen Beschluß des Rates der Gemeinde Stedefreund bereitgestellt werden. Ein festzusetzender Anteil der Kosten wird durch Anliegerbeiträge aufgebracht.

VIII. Zeitfolge.

Es ist beabsichtigt, zunächst das Gelände rund um das Vogelschutzgebiet fertig aufzuschließen und der Bebauung zuzuführen.

Zum Bebauungsplan Nr. 7.42

Für die Verwirklichung der übrigen Planungsabsichten kann ein Zeitpunkt noch nicht angegeben werden. Er wird sich aus der weiteren Entwicklung und im Einvernehmen mit den Grundstücksbesitzern ergeben.

a) Diese Erläuterungen zum "Durchführungsplan Nr.1" sind gemäß § 11 des Aufbaugesetzes NRW in der Fassung vom 29. April 1952 (GV. NW. S. 75) vom Rat der Gemeinde Stedefreund am 12. 12. 1960 beschlossen.

Herford/Stedefreund, den 15. 12. 1960

[Handwritten Signature]
Amtdirektor

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

b) Diese Erläuterungen haben gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) in der Zeit vom 16. JAN. 1961 — 12. FEB. 1961 offengelegen.

Herford/Stedefreund, den 13. FEB. 1961

x *[Handwritten Signature]*
Amtdirektor

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

c) Diese Erläuterungen sind gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) mit Verfügung vom 28. April 1961 genehmigt worden.

Detmold, den 28. April 1961



Der Regierungspräsident:
im Auftrage: 34-57-27107/511

[Handwritten Signature]

Zum Bebauungsplan Nr. 7.42

d) Diese Erläuterungen sind gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 6. JUNI 1961 förmlich festgestellt worden.

Herford/Stedefreund, den 6. JUNI 1961

In Vertretung
[Handwritten Signature]
Amtsverwaltungsrat

[Handwritten Signature]
Bürgermeister