



## Erläuterungen

-----

zum Durchführungsplan M 1 : 1000 Nr.1 "Im Brachfeld" in der  
Gemeinde Oettinghausen, Kreis Herford, Fluren 2 - 6 - 7 .

---

### I. Zweck der Aufstellung.

Der Durchführungsplan soll die rechtliche Grundlage für eine planvolle Bebauung der Grundstücke darstellen. Insbesondere sollen die im Plan eingetragenen und von der BBO. 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 eingetragenen Fluchtlinien haben durchweg nur deklaratorische Bedeutung, weil an den bestehenden rechtmäßigen Grenzen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden. Dies gilt nicht für die folgenden Grundstücke, für die Fluchtlinienänderungen vorgesehen sind:

- |      |        |           |         |                                                          |        |
|------|--------|-----------|---------|----------------------------------------------------------|--------|
| 1.)  | Flur 7 | Flurstück | 74      | Wilhelm Behr, Pol.Obermeister, Oettinghausen             | 193,   |
| 2.)  | "      | "         | 84 u.86 | " " "                                                    | "      |
| 3.)  | "      | "         | 85      | Robert Wortmann, Masch.Arbeiter,                         | " 117, |
| 4.)  | "      | "         | 87      | " " Masch.Arb.                                           | " 117, |
| 5.)  | "      | "         | 10      | Wilhelm Brackmann, Autoschlosser,                        | " 398, |
| 6.)  | Flur 6 | "         | 54      | Günter Hägerbäumer, Maurer,                              | " 430, |
| 7.)  | "      | "         | 3       | Gustav Sonntag, Bauer,                                   | " 6,   |
| 8.)  | "      | "         | 69 u.70 | Walter Spilker, Tischler,                                | " 364, |
| 9.)  | "      | "         | 68      | Anna Schürstedt geb. Seyer, Sundern Nr.124,              |        |
| 10.) | "      | "         | 67 u.71 | Friedr. Becker, Bautechniker, Oettinghausen              | 224,   |
| 11.) | "      | "         | 66      | Wilh. Hauptmann, Tischlermeister, Güteßloh, Lange Weg 10 |        |
| 12.) | "      | "         | 78      | Tinscher, Franz u.Ehefrau, Oettinghausen                 | 437,   |
| 13.) | "      | "         | 77      | Anna Maschmann geb. Heinzmann,                           | " 436, |
| 14.) | Flur 7 | "         | 15      | Gustav Sonntag, Bauer,                                   | " 6.   |

Mit der Fluchtlinienfestsetzung an den unter Ziff. 1-2-3-4-6 bis 12 genannten Grundstücken ist eine geringfügige Verlegung des bisherigen Gemeindeweges Flur 6 Flurstück 52 verbunden. Die neue Wegeführung soll eine bessere Anpassung an die Geländehöhen gewährleisten.

### II. Plangebiet.

Das Plangebiet Durchführungsplan 1 "Im Brachfeld" umfaßt das gesamte Baugebiet - wie im Wirtschaftsplan ausgewiesen - südlich der Gemeindestraße

Gemeindestraße "Talstraße" sowie die ausgewiesenen Grundstücke nördlich davon.

Die Grenzen des Plangebietes sind mit einer gelben Begleitlinie versehen.

### III. Festlegungen gemäß Teil II Abschnitt III Aufb.Ges. NW.

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

- 1.) Aufteilung des Plangebietes in Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen.
- 2.) Die Verkehrseinrichtungen und Entwässerungsanlagen.
- 3.) Die Nutzungsart und den Nutzungsgrad der Bauflächen.
- 4.) Die Bebauung der einzelnen Baugrundstücke nach Fläche und Höhe und die Verteilung der Baumassen.

### IV. Grundstücksneuordnung.

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Geländeaufteilung einschl. der Parzellierung ist in der Hauptsache bereits rechtsgültig erfolgt.

Für den Rest (Aufteilung des Flurstückes 7<sup>4</sup> Flur 7) liegt das Einverständnis des Eigentümers zur Neumessung entsprechend dem Durchführungsplan vor.

Für die Regelung des finanziellen Ausgleichs bei Eigentumsveränderungen an Grundstücksteilen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Aufbaugesetzes.

### V. Ordnung der Bebauung und Baugestaltung.

- 1.) Der Plan sieht durchweg offene Bebauung vor. Die Grundstücke dürfen nur bis zu  $\frac{3}{10}$  ihrer Grundfläche bebaut werden.
- 2.) Die Stellung der Wohngebäude auf den Baugrundstücken erfolgt entsprechend der Darstellung im Plan.
- 3.) Für das eigentliche Neubaugelände ist ein- oder eineinhalbgeschossige Bauweise vorgeschrieben. Hier wird die Dachneigung allgemein auf 52 bis 53° festgelegt. Es gelten für die einzelnen Abschnitte die im Plan eingetragenen Geschößzahlen. Im Falle der zweigeschossigen Bauweise ist die Dachneigung mit 32 bis 35° einzuhalten.
- 4.) Für die 52 - 53° Steildächer sind Hohlpfannen oder Muldenfalzziegel als Dacheindeckung zu verwenden. Flachdächer von 32 - 35° Dachneigung sind in Flachdachziegeln einzudecken.
- 5.) Drempele dürfen mit O.K. Fußfette nicht höher als 1,00 m über O.K. Obergeschoßfußboden angelegt werden. Dachausbauten (sogen. Dachgauben) sind so zu gestalten, daß die lichte Fensterhöhe nicht mehr als 0,88<sup>5</sup> m oder aber die Gesamthöhe von Fußbodenoberkante bis Unterkante Fensterüberlagsholz nicht mehr als 2,13<sup>5</sup> 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.

- 6.) 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 Gemeindeweg zum Gebäude nicht mehr als 4 % betragen. Ausgangshöhe ist die fertige Straßenkrone (gleich Bordsteinoberkante). Ausnahmen von dieser Bestimmung sind nur bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Ziff. 10 Abs. 2 zulässig. Es sind dann zusätzliche Stufen im Zuweg vorzusehen.
- 7.) Stallgebäude und Garagen können - in Angleichung an die Gestaltung des jeweiligen Wohngebäudes - errichtet werden. ~~Für jede bauliche Anlage und für jede Grundfläche ist eine Baugenehmigung erforderlich.~~  
Garagen sollen im Rahmen der Bestimmungen der RGarO. möglichst an der vorderen Baulinie errichtet werden, sie müssen jedoch von der Fluchtlinie einen Abstand von 6,00 m einhalten. Vorschriften der gültigen BBO. bleiben unberührt.
- 8.) Bei der Errichtung von Garagen kann zwischen 3 Arten nach ihrer Lage und Stellung auf dem Grundstück gewählt werden:
  - a) Als freistehendes Gebäude mit 2,50 m Grenzabstand und einem Gebäudeabstand von 5,00 m.
  - b) Als Gruppengarage (Doppelgarage) mit Giebelbrandmauer auf der Grundstücksgrenze. Hierzu ist die Zustimmung des Grundstücksnachbarn einzuholen. Mit der Zustimmung ist die Verpflichtung für den Nachbarn verbunden, eine von ihm zu errichtende Garage in gleicher Ausführung an die Giebelbrandmauer anzubauen.
  - c) Als mittels Verbindungsmauer mit dem Wohngebäude verbundene Garage, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten ist. Eine Parallelstellung, wodurch schmale Durchgänge geschaffen werden, ist unzulässig.
- 9.) Die Vorgärten sind als private Grünflächen - wie im Plan ausgewiesen und abgegrenzt - mit Rasen, Blumen, Strauch- oder Buschbepflanzung zu gestalten.  
Eine lockere Hecke als Abschluß zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist zulässig.
- 10.) Die straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen sind als lebende Hecken anzulegen. Sie können als unteren Abschluß eine feste Steinkante erhalten.  
Sofern die unterschiedlichen Höhen zwischen neugeschaffener Straßenkrone und ursprünglichem natürlichem Vorgartengelände es erfordern, kann in besonderen Fällen auch eine niedrige Stützmauer (bis 40 cm einschl. Abdeckung) zugelassen werden. Mauerwerk aus Tonziegeln, Ziegeln mit mineralischen Zuschlagstoffen oder Betonwerkstein sind nicht zugelassen. Betonmauern sind zulässig, wenn die Sichtflächen gespitzt, gestockt oder scharriert werden. Pfeiler für Eingänge und Einfahrten sind zulässig, sofern die für die Stützmauern aufgestellten Bedingungen hinsichtlich der zu verwendenden Materialien Beachtung finden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf an der Straßenseite 0,90 m nicht übersteigen.  
Tore sind aus Holz oder Schmiedeeisen in einfacher, handwerkgerechter Arbeit auszuführen.
- 11.) Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach den Bestimmungen der zu erlassenden Ortssatzung für Abwasserbeseitigung. Es besteht Anschlußzwang für alle bebauten Grundstücke. Die Kanalisation ist in ihrem endgültigen Ausbau als Mischsystem angelegt. Bis zum Zeitpunkt dieses Ausbaues soll für die neuen Gebäude in der eigentlichen Siedlung eine Dreikammerkläranlage angelegt werden, die über eine provisorische Zuleitung B.R. Ø 25 zu erreichen ist. In diese Anlage dürfen Regenwässer nicht eingeleitet

eingeleitet werden.

Die Regenwässer sind über Wegeseitengräben abzuleiten.

- 12.) Die Wasserversorgung erfolgt allgemein durch Einzelbrunnen auf den einzelnen Grundstücken.  
Sobald die geplante Gruppenwasserversorgung für 7 Gemeinden des Amtes Herford-Hiddenhausen durchgeführt und in Betrieb gesetzt ist, gelten die Bestimmungen der dafür aufzustellenden Satzung.

#### VI. Maßnahmen zur Sicherstellung des Landschaftsschutzes.

- 1.) Das neue Baugebiet ragt mit seinem südlichen Drittel in das bisherige Landschaftsschutzgebiet hinein. Es sind daher besondere Maßnahmen zum Schutze des Landschaftsbildes zu treffen.
- 2.) Im Durchführungsplan ist die Linienführung einer anzulegenden Hainbuchenhecke eingetragen, die einen harmonischen Übergang vom Baugebiet in die umschließende Landschaft gewährleisten soll.
- 3.) In Erweiterung der Festlegungen nach Abschnitt V Ziffer 10 wird daher festgelegt:
  - a) Jeder Besitzer eines Grundstückes, das mit irgendeiner Grundstücksseite in die Linienführung der Hainbuchenhecke hineinfällt, ist verpflichtet, diese Hecke in einer Höhe von 60 cm innerhalb eines Jahres nach Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung für ein Wohnhaus ordnungsgemäß anzulegen. Diese Verpflichtung schließt auch eine sorgfältige Pflege der Hecke mit ein.
  - b) Das private Nutzgartengelände im Süden des Plangebietes zwischen der rückwärtigen Baulinie und der Plangebietsgrenze ist soweit mit Obst- und Waldbäumen zu begrünen, daß ein lockerer und unregelmäßiger Baum- und Buschgürtel entsteht.

#### VII. Kosten.

##### 1.) Kanalbauarbeiten

a) Kanalstrecke von Schacht 3 - 6 (184 m - $\varnothing$ 0,25 und 0,30 m)	6.600,-- DM
b) Kanalstrecke von Schacht 7 bis 8 (80 m - $\varnothing$ 0,25 m)	3.000,-- DM
c) Kanalstrecke von Schacht 3 bis 10 (80 m - $\varnothing$ 0,50 m)	4.000,-- DM
d) Kanalstrecke von Schacht 10 bis 14 (197 m - $\varnothing$ 0,25 m)	7.200,-- DM
e) Provisorische Zuleitung zur Kläranlage einschl. Kläranlage	6.500,-- DM

##### 2.) Straßenbauarbeiten.

Der Ausbau der Straßen und die Heranziehung der Anlieger zu den Kosten erfolgt nach den Bestimmungen der Ortssatzung.

Es soll vorläufig nur die eigentliche Fahrbahn mit Unterbau und Teerdecke hergestellt werden. Hiernach sind auch die Kosten ermittelt.

a) <u>Weg Flurstück 73 Flur 7</u> 175,00 m bei 4,00 m Fahrbahnbreite	11.000,-- DM
b) <u>Neuzuverlegender Querweg Flurstück 52 Flur 6</u> 120,00 m bei 4,00 m Fahrbahnbreite	8.300,-- DM
c) <u>Weg Flurstück 45 Flur 2</u> 250,00 m bei 4,00 m Fahrbahnbreite	17.000,-- DM

##### d) Talstraße

Wird im Zusammenhang mit der Anerkennung als überörtliche Gemeindestraße in einem Zuge ausgebaut.

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

- a) Diese Erläuterungen zum Durchführungsplan Nr.1 "Im Brachfeld" sind gemäß § 11 des Aufbaugesetzes NRW in der Fassung vom 29. April 1952 (GV. NW. S.75) vom Rat der Gemeinde Oetinghausen am ~~23.10.1958~~ 26. APR. 1960 beschlossen.

Herford/Oetinghausen, den 26. APR. 1960 19\_\_

*[Signature]*  
Amsdirektor

*[Signature]*  
Bürgermeister *[Initials]*

- b) Diese Erläuterungen haben gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW. S.75) in der Zeit vom 5. JUNI 1960 ~~4. JULI 1960~~ offengelegen.

Herford/Oetinghausen, den 5. JULI 1960 19\_\_

*[Signature]*  
Amsdirektor

*[Signature]*  
Bürgermeister *[Initials]*

- c) Diese Erläuterungen sind gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW. S.75) mit Verfügung vom -3. Dez. 1960 genehmigt worden.

Detmold, den -3. Dez. 1960



Der Regierungspräsident:  
Im Auftrage: 34-57.27.07/Oc 2

*[Signature]*

- 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 3. FEB. 1961 förmlich festgestellt worden.

Herford/Oetinghausen, den 3. FEB. 1961 1960

*[Signature]*  
Amsdirektor

*[Signature]*  
Bürgermeister