

# Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan

"Nachtigalstraße / Umgehungsstraße"

Nr. 9,21

Neufassung

## 1. Zweck:

Um eine gesetzliche Grundlage für die Beurteilung und Durchführung künftiger Baumaßnahmen zu erhalten, ist vom Gebiet zwischen Nachtigalstraße und Umgehungsstraße ein Durchführungsplan gem. § 10 des Aufbaugesetzes aufgestellt worden. Außer den Fluchtlinien für die bereits bestehenden und geplanten Straßen und Wege weist dieser Plan insbesondere zwischen der Memelstraße und der Straße "In der Ottelau" eine für die Errichtung eines Schulneubaues vorgesehene Fläche aus. Die Notwendigkeit zum Bau einer Schule ergibt sich aus der zunehmenden Besiedlung der nördlichen Neustädter Feldmark.

## II. Gebiet:

Der Durchführungsplan umfaßt das Gebiet zwischen Ostseite der Eimterstraße, Südgrenze des städtischen Friedhofes Zum Ewigen Frieden, Nordseite der Allee "Zum Ewigen Frieden", das Flurstück 132 der Flur 31 eingeschlossen, Westseite der Mindener Straße, Südseite der Umgehungsstraße und Ostseite der Eimterstraße. Innerhalb dieser Umgrenzung sind die Grundstücke nach dem Liegenschaftskataster dargestellt.

## III. Ordnung des Grund und Bodens:

Folgende Maßnahmen aufgrund des Abschnittes III des Aufbaugesetzes sind vorgesehen:

- 1) Festlegung bzw. Änderung der Fluchtlinien für die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Straßen und Grünflächen.
- 2) Ausweisung der zwischen Flucht- u. Baulinien liegenden Flächen als Vorgärten (private Grünflächen).

9.8.84/0/10

- 3) Ausweisung einer für den öffentlichen Bedarf (Volksschule) vorgesehenen Fläche im Gebiet zwischen Memelstraße und In der Uttelau.
- 4) Aufhebung der dem Durchführungsplan entgegenstehenden Pläne und ortsstatutarischen Vorschriften gem. § 12 Abs. I a des Aufbaugesetzes.
- 5) Überführung der für den Gemeinbedarf vorgesehenen Flächen in das Eigentum der Stadtgemeinde Herford, soweit diese Flächen nicht bereits im Eigentum der Stadt stehen. (§ 16 des Aufbaugesetzes).
- 6) ~~Enteignung~~ der für die Schule erforderlichen Flächen auf Grund der §§ 44 ff des Aufbaugesetzes, sofern die Erwerbsverhandlungen erfolglos bleiben sollten.

IV: 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 bedeuten:

B = Reines Wohngebiet

C = Gemischtes Wohngebiet

E = Gewerbegebiet

Römische Ziffern geben die zulässige Anzahl der Geschosse an. In allen Bauflächen des Planes ist offene Bebauung vorgesehen.

- 3) Grundstücke dürfen erst bebaut werden, wenn sie an einem Schmutz- oder Mischwasserkanal angeschlossen werden können.
- 4) Die Grundstücksmindestgröße in den Wohngebieten beträgt bei freistehenden Häusern 500 qm, bei Doppel- oder Reihenhäusern 300 qm.
- 5) Für die Baugebiete gelten folgenden besondere Bestimmungen:

B = Reines Wohngebiet

- a) Im reinen "ohngebiet 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 und soweit die Lage des Grundstückes sich hierfür eignet und Belästigungen der Nachbarn vermieden werden. Ferner können unter den gleichen Voraussetzungen zugelassen werden Gebäude für Verwaltung, Erziehung, Erholung, Erbauung und Krankenpflege.
- b) Verboten sind alle die Eigenart des reinen Wohngebietes störenden baulichen Anlagen, wie gewerbliche Betriebe, Lagerräume, Lagerplätze, ferner landwirtschaftliche Betriebe, Stallungen für die Zwecke des Viehhandels, Anlagen für Transportgeschäfte usw. Soweit solche baulichen Anlagen bestehen, dürfen sie nicht erweitert werden.
- c) 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.
- d) In reinen Wohngebieten werden Baustufen abgegrenzt, in denen für die Baudichte folgende Vorschriften gelten:

Baustufe B I o kann bis zu  $\frac{3}{10}$  der Grundstücksfläche hinter der Baulinie mit Einzel- oder gleichzeitig errichteten Doppelhäusern bis zu 22 m Frontlänge und I Vollgeschoß bebaut werden. Ausnahmen für Gruppen- oder Reihenhausbauung können im Durchführungsplan festgelegt oder zugelassen werden.

Das Dachgeschoß kann in der Regel für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Bauwisch beiderseits der Nachbargrenze mindestens 4 m.

Baustufe B II o kann bis zu  $\frac{3}{10}$  der Grundstücksfläche hinter der Baulinie mit Einzel- oder zugleich errichteten Doppelhäusern bis zu 22 m Frontlänge und 2 Vollgeschossen bebaut werden.

Sonst wie B I o.

C = Gemischtes Wohngebiet.

- a) Im gemischten Wohngebiet können abweichend von den Bestimmungen für das reine Wohngebiet zugelassen werden außer Wohngebäuden mit Zubehör und Läden usw. auf dem hinteren Teil des Grundstücks auch Gebäude und Anlagen für gewerbliche Betriebe mit Lagergebäuden und Lagerplätzen, sofern sie über das für einen kleineren Betrieb übliche Maß nicht hinausgehen und bei denen eine wesentliche Erweiterung nicht zu erwarten ist. Sie dürfen keine Gefahren, Nachteile oder Belästigungen durch Verbreitung von solchen Gerüchen, Geräuschen usw. mit sich bringen, die der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit nach Eigenart der Umgebung nicht zugemutet werden können.

- b) Verboten sind alle die Eigenart des gemischten Wohngebietes störenden baulichen Anlagen, insbesondere solche, die nach § 16 der Reichsgewerbeordnung genehmigungspflichtig sind. Vorhandene gewerbliche Anlagen dürfen über den zulässigen Rahmen hinaus nicht verändert oder erweitert werden.
- c) Die Bautiefe für das Vordergebäude 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 vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke eine Angleichung erwünscht erscheinen läßt.
- d) Untergeordnete eingeschossige Gebäude, wie Gewächshäuser, Ställe, Wagenschuppen, Garagen, Werkstätten des Kleingewerbes, Backstuben, Wurstküchen, Lagerräume, Waschküche, Aborte, Kegelbahnen und dergl. - nicht aber Wohnräume und Wohngebäude - sind über die sonst zulässige Bautiefe hinaus erlaubt, wenn dadurch Nachteile für die Geschlossenheit der Freifläche, für Lichteinfall und Feuersicherheit nicht entstehen und eine Überschreitung 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 Arbeitsgange des Betriebes zwangsläufig ergibt und die unter I) angeführten Nachteile nicht entstehen.

- c) In gemischten Wohngebieten - Baustufe C II o - kann bis zu 4/10 der Grundstücksfläche hinter der Baulinie mit Einzel- oder gleichzeitig errichteten Doppelhäusern bei 2 Vollgeschossen bis zu 25 m Frontlänge bebaut werden. Bauwuch beiderseits der Grenzen mindestens 4 m

E = Gewerbegebiet

Gewerbegebiete sind Baugebiete, die ausschließlich der Errichtung baulicher Anlagen für Gewerbe und Industrie dienen; planmäßige Erschließung mit Kanalisation ist Voraussetzung für jede Bebauung.

- a) Im Gewerbe (Industrie) - Gebiet sind gewerbliche Anlagen, Industriebauten, Lagerhäuser, Lagerplätze und dergl. zulässig. Jedoch können im Einzelfällen besonders gefährdende und belastigende Betriebe auf bestimmte Teile dieses Gebietes verwiesen werden.
- b) Wohnungen sind nur als Zubehör zu gewerblichen oder Industrieanlagen für Aufsichtshabende, Betriebsleiter, Pförtner, Heizer und dergl. 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 freizuhalten ist, die mindestens gleich der gesamten Nutzungsfläche der Wohnungen ist und bei der Berechnung der zulässigen Bebauung außer Ansatz bleibt.

- c) Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Gewerbegebiet 1 000 qm.
- d) In Gewerbegebieten gelten für die Baudichte folgende Vorschriften:

Es kann  $\frac{7}{10}$  der Grundstücksfläche hinter der Baulinie überbaut werden. Die Geschößzahlen werden nicht festgelegt. Die Höhe von Fabrikgebäuden an Straßen darf nicht größer sein als der Abstand zwischen ihnen und der gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie. 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 Fronthöhen zu berechnen.

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

- e) Für die gewerblich genutzten Grundstücke können besondere Maßnahmen zur Beseitigung und Unschädlichmachung der anfallenden Abwässer verlangt werden.
- 6) 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 Stadt- 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 in Pflasterung oder Plattenbelag zu befestigen. Im B - Gebiet dürfen Einfriedigungen zur Straße hin nur in Form lebender Hecken bis 1 m Höhe angelegt werden.
- 7) Kellergaragen mit Rampen zur Straße sind zu vermeiden, sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Rampe eine Steigung von höchstens 1:6 erhält und zwischen Rampe und Straßenfluchtlinie eine ebene Stellfläche von mindestens 5 m Länge verbleibt. Garagen, von denen rückwärts auf die Straße gefahren werden muß, sind in den Baugebieten C und E nicht zulässig. Auf den Grundstücken muß deshalb eine Wendemöglichkeit für alle Kraftfahrzeugarten vorhanden sein. Der Mindestabstand zwischen Garage und Straßenfluchtlinie muß in allen Baugebieten 5 m betragen.
- 8) Die gartenmäßige Einheitlichkeit der Freiflächen hinter den Wohngebäuden darf nicht durch planlose Abgrabungen oder durch Lagerung von Stoffen für Gewerbezwecke beeinträchtigt werden.

- 9) Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen. Für baurechtliche Fragen, die durch den Durchführungsplan nicht geregelt sind, gelten 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. Zeitfolge:

Als erstes ist der Erwerb der für die Schule notwendigen Fläche vorgesehen; nach der Errichtung der Schule soll der Ausbau der Fußwege zwischen der Gustav-Nachtigal-Straße und der Straße "In der Ottelau" folgen. Ein Zeitplan für die Verwirklichung der übrigen Planungsabsichten läßt sich nach nicht aufstellen. Er wird sich aus der weiteren Entwicklung ergeben.

#### VI. Kosten

- |   |            |
|---|------------|
| 1) Ausbau des nördlichen Teiles der Danziger Straße einschl. des Fußweges bis zur Straße "In der Ottelau" | 30.000,--  |
| 2) Ausbau der geplanten Fußwege   | 10.000,--  |
| 3) Ausbau des Steinbrinks   | 70.000,--  |
| 4) Grunderwerb für die Schule   | 130.000,-- |

Sämtliche Kosten wurden überschläglich ermittelt. Die Mittel für die Durchführung der einzelnen Maßnahmen müssen jeweils durch besondere Beschlüsse des Rates bereitgestellt werden. Die Kosten für den Ausbau der Marienburger Straße werden durch Anliegerbeiträge gedeckt werden.



Vorstehende Erläuterungen zum Durchführungsplan "Nachtigalstraße / Umgehungsstraße" sind gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.52 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Herford vom 25. 4. 1958 aufgestellt worden.

Herford, den 9. 5. 1958

Im Auftrage des Rates der Stadt



*[Handwritten signature]*  
.....

Oberbürgermeister

Diese Erläuterungen haben gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.52 (GV. NW. S. 75) in der Zeit vom 12.5.58 bis 9.6.58 offengelegen.

Herford, den 20.6.1958

Der Oberstadtdirektor



*[Handwritten signature]*  
b.A.

(Hartmann)

Stadtvermessungsinspektor

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) ist mit Verfügung vom 17. Juli 1958 bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Detmold, den 17. Juli 1958 Der Regierungspräsident

Akt. Z.: 34.14-51-212/51



Im Auftrage:

*[Handwritten signature]*

Diese Erläuterungen sind gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes vom  
29.4.52 (GV.NW. S. 75) durch Beschluß des Rates vom 30. Oktober 1958  
förmlich festgestellt worden.



Herford, den 11. November 1958

Im Auftrage des Rates

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. ...', is written over the text 'Im Auftrage des Rates'.

Oberbürgermeister