

30.3.83/ Mi.

**Ausfertigung**

BBl. Nr. 10/30

Gemeinde Schwarzenmoor

Durchführungsplan Nr. 1

Siedlung "Schöne Aussicht" am Lübbelindenweg

Gemarkung Schwarzenmoor Flur 12, Flurstücke 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125.

**E r l ä u t e r u n g e n**

1. Bestandteile des Durchführungsplanes.

- 1 Blatt Fluchtlinien-, Bauzonen-, Baugestaltungs- und Erschließungsplan.
- 1 Heft Erläuterungen.
- 1 Heft Grundstücksverzeichnis.

2. Begründung der Planung.

- a) Die geordnete Nutzung des Gebietes und der planmäßige Aufbau wird gesichert durch die Ausweisung des Gebietes als "Wohngebiet: Baugebiet B". Im Zuge der geordneten Entwicklung, der ordnungsmäßigen Bebauung und Erschließung des Gemeindegebietes soll im Norden des im Wirtschaftsplan der Gemeinde Schwarzenmoor vorgesehenen Baugebietes ein Abschluß des Wohngebietes gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und ein entsprechend den Erfordernissen der Bebauung, der Landschaft und der Erholung gestalteter Übergang vom Baugebiet zum Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden.
- b) Mit der förmlichen Feststellung des Durchführungsplanes tritt auf Grund des § 53 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3.8.1953 (BGBI. I S. 720) die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen des Landkreises Herford vom 20.8.1955 in der Fassung der Abänderungsverordnung vom 24.1.1959 (RegAntabl. 1955 S. 503/504 und 1959 S. 33) für die von dem Durchführungsplan erfaßten Gebiete außer Kraft.

3. Inhalt des Durchführungsplanes.

Im Durchführungsplan werden dargestellt unter Kennzeichnung der Flächen öffentlicher und privater Nutzung: Die Aufteilung des Plangebietes in Grünflächen, Verkehrsflächen und Bauflächen, die Verkehrseinrichtungen, Hauptversorgungs- und Entwässerungsleitungen; die Bauflächen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsgrad; die Bebauung der einzelnen Baugrundstücke nach Fläche und Höhe und die Aufgliederung der Baumassen.

#### 4. Umlegung.

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

#### 5. Bestehendes Ortsbaurecht.

Ein besonderes Ortsbaurecht der Gemeinde Schwarzenmoor besteht für den Geltungsbereich des Durchführungsplanes nicht. Die bauaufsichtliche Prüfung von Baugesuchen erfolgt nach der jeweils für den Regierungsbezirk Detmold gültigen Bauaufsichtsverordnung (Bezirksbauordnung - BBO -).

#### 6. Wohngebiet - Baugebiet B - : Bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

- a) Das Wohngebiet ist für die Errichtung von Wohnungen bestimmt und in Erschließung, Bebauung und Durchgrünung so auszubilden, daß ein gesundes und schönes Wohnen gewährleistet ist.
- b) Verboten ist die Errichtung oder Einrichtung aller die Eigenart des Wohngebietes störenden baulichen, gewerblichen und industriellen Anlagen, sowie Läden, Kleinhandwerksbetriebe, Gaststätten und Lagerplätze, Werbeinrichtungen, Automaten.
- c) Die Grundstücksmindestgröße beträgt ca. 1000,00 m<sup>2</sup>.
- d) Im Wohngebiet dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.
- e) In Ausnahmefällen können bauliche Anlagen für Kleintierhaltung zugelassen werden, wenn die Tiere dem Eigenbedarf des Hausbewohners dienen und eine Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist. Die baulichen Anlagen hierfür müssen sich in ihrer Gestaltung einwandfrei in das Wohngebiet einfügen. Die Bestimmungen der BBO. Abschnitt I § 1 - 3 Absatz 2 bleiben unberührt.
- f) Für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gelten folgende Vorschriften: 1 Vollgeschoß für Hauptgebäude, offene Bauweise, Bebaubarkeit <sup>bis</sup> 2/10 der Grundstücksfläche, Gebäudehöhe für Hauptgebäude bis 4,50 m. Gebäudetiefe für Hauptgebäude 14,00 m. Hintergebäude dürfen nicht errichtet werden.
- g) Der Abstand der Wohngebäude von der nordwestlichen Nachbargrenze der einzelnen Grundstücke muß - unter Berücksichtigung der im Durchführungsplan angegebenen besonderen Abstandsbegrenzungen - mindestens 2,50 m, jedoch höchstens 7,00 m betragen; der Abstand darf weder unter- noch überschritten werden.
- h) Jedes Wohngebäude muß mit einer Gebäudeecke auf der nordostwärtigen Baulinie errichtet werden mit Ausnahme der Gebäude auf den Parzellen Nr.125 - hier auf der südostwärtigen Baulinie -, Nr.115 - hier auf der

der nordwestlichen Baulinie - und Nr.111 - hier mit der Giebelseite auf der ostwärtigen Baulinie. Der Neigungswinkel - s. Eintragungen im Plan - des Gebäudes zur Baulinie ist einzuhalten.

- 1) Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind - da die Straßen außerhalb einer Ortsdurchfahrt nach § 3 Abs.4 der Straßenverkehrsordnung liegen - an den Einmündungen der Planstraßen in den Lübbelindenweg Sichtdreiecke für den Straßenverkehr anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Abmessung der Sichtdreiecke: In der Achse der Planstraßen 25,00 m von der Achse des Lübbelindenweges, in der Achse des Lübbelindenweges von der Achse der betr. Planstraße aus nach beiden Richtungen je 80,00 m. Die Endpunkte dieser Abmessungen ergeben die Eckpunkte des Sichtdreieckes.

Innerhalb dieses Sichtdreieckes unterliegen bauliche Anlagen, vorhandener oder anzulegender Bewuchs, Bëschungen und die normale Geländeoberfläche folgenden besonderen Bestimmungen: Von jedem Punkt auf der einen Straßenachse muß zu jedem Punkt auf der anderen Straßenachse die Sichtlinie unbehindert sein. Die 3 Schnittpunkte des Sichtliniendreieckes müssen 0,60 m über der Straßenachse liegen.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben dauernd dafür Sorge zu tragen, daß die wachsende Bepflanzung die freizuhaltende Sichtfläche nicht versperrt.

Die erforderliche Erdbewegung zur Beseitigung der sichtversperrenden Geländeoberfläche, Bëschung, Bodenerhebungen usw. müssen gleichzeitig mit dem Ausbau der Planstraßen durchgeführt und bis zur ersten anstehenden Gebrauchsabnahme eines dieser Häuser abgeschlossen sein.

## 7. Gestaltung.

- a) Alle Baukörper müssen klar und einfach durchgestaltet, Anlage und Gestaltung aller Wohnhäuser die eines neuzeitlichen Bungalows sein.
- b) Nebengebäude, Anbauten, Garagen usw. müssen sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anpassen und in das Gelände einfügen.
- c) Die Dachneigung für die Wohngebäude muß mindestens  $30^{\circ}$ , höchstens  $38^{\circ}$  betragen. Für Garagen sind auch flachgeneigte Dächer von  $5 - 8^{\circ}$  Neigung zulässig.
- d) Die Dachhaut muß entweder eine dunkelgraue oder dunkelbraune bis schwarze Farbtonung erhalten.

- e) Die Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Teilwalmdächern sind zulässig. Schornsteine müssen in der unmittelbaren Nähe des Firstes aus der Dachhaut heraustreten.
- f) Die Außenwände aller Gebäude und Anlagen sind wie folgt zu gestalten: Entweder a) dauerhafter Außenputz in heller Farbgebung oder mit hellem Anstrich oder b) Klinker oder Hartbrandsiegel in roter oder gelber Farbe. Kombinationen beider Möglichkeiten an einem Gebäude sind gestattet
- g) Die Sockel der Gebäude sind so niedrig wie möglich zu halten und sollen straßenseitig eine Höhe von 45 cm - jedoch nicht mehr als 3 Stufen - vom umgehenden Gelände ab gemessen - nicht überschreiten. Das natürliche Gefälle im Gelände soll so wenig wie möglich verändert werden.
- h) Alle Grundstücke sind straßenseitig und an den Nachbargrenzen durch lebende Hecken einzufriedigen. Höhe der Hecken und Tore höchstens 1,25 m über Oberkante Gelände bzw. Bordkante der Straße; Torpfeiler höchstens 1,25 m über Oberkante Gelände hoch, Material und Gestaltung siehe Abs. f); Tore aus Holz in schlichter Ausführung. Zäune, die zur Verstärkung der Hecken beabsichtigt sind, dürfen diese nicht überragen, sind in der Farbgebung - grün - den Hecken anzupassen und müssen so angelegt werden, daß sie von den Hecken unwachsen werden können; hierfür notwendig werdende Sockel dürfen nicht höher sein als 10 cm über Oberkante Gelände. Diese Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme des Wohnhauses auszuführen und dauernd zu unterhalten.

### 3. Landschaftsgestaltung.

- a) Die Erfordernisse des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege werden durch die nachfolgenden Angaben geregelt:
- b) Sämtliche Bäume und Baumgruppen innerhalb des Siedlungsgebietes bis zu 100 m Tiefe vom Lübbelindenweg aus sind zu erhalten.
- c) Durch eine 1,5 m breite Anpflanzung von Forstpflanzen - auch Unterholz - an der Nordwestgrenze der Parzellen 114 und 115 und an der Nordostgrenze der Parzellen 119 und 120 ist ein lückenloser Grünanschluß an den vorhandenen Waldbestand zu schaffen.
- d) Die unbebauten Teile der Grundstücke sind als Gärten anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung muß sich dem Landschaftsbild anpassen. Bei der Wahl der Pflanzen - Sträucher, Heckenpflanzen, Bäume usw. - sollen in der Regel die einheimischen Arten bevorzugt werden.

- e) Die in den Abschnitten b) bis d) genannten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme des Gebäudes durchzuführen. Die Anlagen sind zu unterhalten.
- f) Versorgungsleitungen für Elektrizität, Fernmeldewesen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen. Falls die Errichtung von Einzelmasten unumgänglich ist, sind diese einstielig zu halten und so zu stellen, daß das Landschaftsbild nicht gestört wird.

#### 9. Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung der Siedlung erfolgt durch den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Herford.

#### 10. Abwasserbeseitigung.

Die Beseitigung des in dem Siedlungsgebiet anfallenden Abwassers erfolgt:

- a) für Oberflächen- und Regenwasser durch einen anzulegenden Kanal (Betonrohr  $\varnothing$  25) in den Planstraßen A und B, dem Lübberlindenweg und dann im Gemeindeweg zum Hundebach,
- b) für Schmutzwasser durch den anzulegenden Kanal (Steinzeugrohre  $\varnothing$  20) in den Planstraßen A und B und im Lübberlindenweg bis zum Anschluß an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Herford.

#### 11. Bisherige Beschaffenheit des Geländes.

##### a) Art der Benutzung:

Das zu bebauende Gelände wurde bisher als wenig ertragbringendes Ackerland bewirtschaftet.

##### b) Art der Entwässerung:

Vorgenanntes Gelände wurde bislang auf natürlichen Wege entwässert.

#### 12. Maßnahmen.

Zur Durchführung des Planes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Einbau der Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.
2. Ausbau der Planstraßen A und B.
3. Widmung der Planstraßen als öffentliche Verkehrsflächen.

Die angegebene Reihenfolge entspricht der zeitlichen Reihenfolge.

#### 13. Kosten der Erschließung.

Die Kosten der Erschließung werden auf etwa 130.000,-,-  $\text{M}$  geschätzt. Sie werden von den Anliegern aufgebracht.

Diese Erläuterungen zum Durchführungsplan Nr.1 der Gemeinde Schwarzenmoor sind gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen vom 29.4.1952 (GV.NW. S. 75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.4.1960 und 27.5.1960 aufgestellt worden.

Schwarzenmoor/Herford, den 27. Mai 1960

*Künig*  
Amtsdirektor

*Wiemann*  
Bürgermeister

Diese Erläuterungen haben gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW. S. 75) in der Zeit vom 5. JULI 1960 bis 2. AUG. 1960 offengelegen.

Schwarzenmoor/Herford, den 5. AUG. 1960 1960

*Künig*  
Amtsdirektor

*Wiemann*  
Bürgermeister

Diese Erläuterungen sind gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. <sup>757</sup>75) mit Verfügung vom 9. NOV. 1960 genehmigt worden.



Detmold, den 9. NOV. 1960

Der Regierungspräsident:  
Im Auftrage: *[Signature]* 34-51.21.07/Sch 4

Diese Erläuterungen sind gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 21. FEB. 1961 förmlich festgestellt worden.

Schwarzenmoor/Herford, den 21. FEB. 1961 1960

*Künig*  
Amtsdirektor

*Wiemann*  
Bürgermeister

*[Handwritten mark]*