

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Nr. 6 der Gemeinde Pivitsheide V.H.
Kreis Detmold, Reg. Bez. Detmold, für die Gelände
zwischen der Detmolder Straße und der Gemarkungsgrenze
Forst Hiddesen. (Eggegebiet).

1. Begründung der Planung.

Bei dem Gebiet handelt es sich um Bodenarten und Geländeformation, die für landwirtschaftliche Nutzung nur sehr schwer angesprochen werden kann. Demzufolge ist ein großer Teil des Geländes frei verkäuflich, was in anderen Teilen der Gemeinde nicht der Fall ist. Hier bietet sich daher die Gelegenheit, Baugelände mit fast sofortiger Erfassbarkeit zu erschließen. Für die Erschließung spricht ferner folgendes: Die Gemeinde gehört zu den Teutoburgerwaldgemeinden, die für den Fremdenverkehr immer mehr und bevorzugt zu erschließen sind. Die Geländefläche ist wie keine andere geeignet, Fremdenheime, Pensionen usw. in bevorzugter Ortslage aufzunehmen.

Der Durchführungsplan verfolgt weiter den Zweck, die Bebauung des gesamten Geländekomplexes in geordnete Bahnen zu lenken, zumal bei der Eigenart des Geländes die große Gefahr der wilden Ansiedlung von allerlei Fremdenunterkünften besteht. Ein Teil der Geländefläche muß wegen seiner Bodenstruktur für einen dauernden Grünbestand (Forst pp) frei gehalten werden. Hierzu gehört die Fläche um den höchsten Punkt des Geländes mit dem Wasserwerkshochbehälter. Ein weiterer Teil der Fläche ist schon heute aufgeforstet in losem Bestande, diese Fläche zusammen mit einer unterhalb liegenden Wiesenfläche soll erhalten bleiben und der Jugend für Sport pp Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Im übrigen ist eine weiträumige Bebauung vorgesehen.

2. Angaben über Grund und Boden.

Ein Teil der 20 ha großen Gesamtfläche steht im Eigentum der Gemeinde, ein weiterer Teil gehört Einzelbesitzern. Landw. genutzte Flächen liegen nur für eine landw. Hofparzelle, nämlich den Hof Garnjobst, in einer geschlossenen Länge innerhalb der Gesamtflächen. Es ist vorgesehen, diese landw. genutzten Flächen erst dann der Bebauung zuzuwenden, wenn alle anderen Flächen bebaut sind. Da die Flächen zudem außerordentlich ungünstig zur Beackerung sind, soll angestrebt werden, sie durch einen Tausch mit günstig zu beackernden Flächen frei zu machen und so in absehbarer Zeit der Bebauung zuzuführen. Besondere Ordnungsmaßnahmen sind mit Ausnahme von Einzelfällen nicht erforderlich, da die geplanten Straßenzüge und Parzellengrenzen im großen und ganzen so verlaufen, daß ein Geländetausch bzw. Gesamtflächensanierung nicht erforderlich ist. Für die Einzelfälle wird eine privatrechtliche Einigung zwischen den Betroffenen angestrebt.

3. Angaben über Ortsbaurecht.

Die Gemeinde besitzt eine Ortssatzung für die Regelung der Bebauung von Grundstücken, sie soll soweit erforderlich auf den Durchführungsplan angewendet werden.

Ferner besitzt die Gemeinde ein Ortstatut über die Anlegung, Veränderung und Bebauung von Straßen und Plätzen und Kostenerhebung dazu. Dieses Statut soll auf den Plan Anwendung finden.

/. Bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Das dargestellte Gelände soll als Wohngebiet ausgenutzt werden, sofern die Darstellung im Plan nichts anderes ausweist. Die bauliche Ausnutzung soll weiträumig sein und 3/10 der Flächen nicht übersteigen. Die Flächen der Bauplätze sind in der Regel in einer Größe zwischen 700 qm und 1500 qm auszuweisen.

Bauzonung und Bauart.

Die Bauzonung ist innerhalb der einzelnen Baublöcke durch sinnvolle Eintragung ausgewiesen. Es handelt sich um Bauwerke 1-2 geschossiger Bauart. In den Fällen, bei denen mehrere Baustufen in einem Block ausgewiesen sind, ist auf einen sinnvollen Übergang zu achten.

Die First- bzw. Traufrichtung - Giebel- oder Traufstellung zur Straße - ist in den einzelnen Blöcken angegeben. Die Baufluchten sind der Art der Bebauung angepaßt.

Die Dächer der I-II/2 geschossigen Häuser, die als Satteldächer auszubilden sind, sollen 45-52 Grad Neigung, die der 2-geschossigen Häuser etwa 35 Grad Neigung erhalten.

Es sind rote oder erdbraune Hohlziegel zur Deckung zu verwenden, auf einen sinnvollen Übergang hat die Bauaufsichtsbehörde zu achten.

Innerhalb der eingeschossigen Bauweise können mit Zustimmung der Gemeindebehörde durch die Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zugelassen werden. Die Neigung bei Satteldächern darf jedoch 20 Grad nicht unterschreiten, dabei sind Dachausbauten unzulässig. Die Baukörper müssen sich der übrigen Bebauung einfügen. Welleternit kann bei Dächern von 20-30 Grad Neigung verwendet werden, die Dachfarbe hat sich den übrigen Dächern anzupassen.

Die Hausanlagen sind so niedrig wie möglich zu halten, der Sockel soll in der Regel nicht über drei Stufen über der Straßenkrone liegen. Bei Häusern mit Trempel darf dieser 80 cm nicht überschreiten, ansonsten kann die Bauaufsichtsbehörde von Fall zu Fall Sonderansprüche stellen wegen der Eigenart des gesamten Baugeländes.

Hinterhäuser, sonstige Anbauten und Garagen sind dem Hauptgebäude in der Ausgestaltung anzupassen, sie dürfen I Geschoß nicht überschreiten.

Straßeneinfriedigungen sollen grundsätzlich als lebende Hecken oder Spriegelzäune ausgebildet werden. Massive Pfeiler an den Eingangstoren sind zulässig, die Höhe der Einfriedung darf 1 m von der Straßeneinfriedigung nicht überschreiten.

Bei Hecken sind Massivsockel bis 30 cm Höhe zulässig.

5. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen.

Die Bewässerung erfolgt durch die Ortswasserleitung, wobei sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben, da das Gelände den Hochbehälter trägt.

Die Regen- und Abwasserbeseitigung erfolgt z.T. durch Anschluß an das geplante Kanalnetz der Gemeinde Pivitsheide. (Vorplanungsprojekt liegt bereits vor.) Wegen der Höhenlage bestehen hier keinerlei Schwierigkeiten. Lediglich für den Planteil um den Brandsiek bzw. an der Grenze des Forstes Hiddesen bestehen gewisse Schwierigkeiten. Hier handelt es sich um etwa 30 Bauten mit zus. rund 240 Köpfen. Diese Bauanlagen müßten entweder die Abwässer auf ihren sehr großen Grundstücken zum Versickern bringen oder aber es müssen hierfür eine Sonderklärung mit Abführung der Wässer in den Bach Brandsiek erfolgen, wobei zweckmäßig zur Einführung in die Kläranlagen ein gewisser Teil in den dort liegenden Sandgruben durch Teiche zum Versickern gebracht werden kann. Es dürfen bei einer solchen Konstruktion 2 Schreibklärgruben von S 850 + 220 Köpfe ausreichen. Vorzusehen wäre für später ein Überpumpen in die Hauptkanalisation.

Bis zur Durchführung der Gesamtkanalisation müßten die Abwässer nach gehöriger Klärung auf den großen Eigengrundstücken versickert werden, was nach Bodenstruktur und Bodenart durchaus möglich ist.

6. Schätzung der Aufschließungskosten.

Nach dem bestehenden Ortsrecht sind die Kosten für die Straßenerschließung durch das Ortsstatut von den Anliegern zu zahlen. In den Kosten sind enthalten: Freilegung, I Einrichtung des Fahrdammes und der Bürgersteige, Herstellung der Straßenentwässerungsanlage (nicht Ortskanal) und 5 jähriger Unterhaltung.

Die Entwässerungskosten werden demnächst durch ein Abwassergeld erhoben. Die Bewässerungskosten werden durch Wassergeld gedeckt.

Der Straßenbau für die im Plan vorgesehenen neuen Straßen wird betragen (Berechnung siehe Anlage zum Erläuterungsbericht):

DM 400.000,-- DM

Zu den in der Berechnung eingesetzten Preisen ist folgendes zu bemerken:

Das Straßengelände dürfte billig sein. Die Ausführung der Straßen kann ganz einfach sein. Die Gehbahnen benötigen I lediglich Bordsteine zur Sicherung des Fußgängerverkehrs, im übrigen können die Gehbahnen ohne besondere Befestigung sein.

Da die Hauptstraße als Verbindung zwischen dem Altort und dem neuen Friedhof, sowie zur Aufnahme gewisser überörtlicher Straßen dient, dürfte mit öffentlichen Zuschüssen zu rechnen sein, auch sonst können den Anliegern die Kosten dieser Straße nicht allein aufgebürdet werden, einen Teil hätte die Gemeinde daher als Allgemeinmittel zu tragen.

Von der genannten Summe bliebe alsdann noch eine Summe von 330.000,-- DM, die auf die Anlieger zu verteilen ist. Da der Plan 125 Hauseinheiten aufweist, ergeben sich 1000 Köpfe als Bewohner.

Es entfällt daher auf den Kopf der Bewohner 330,-- DM.

7. Straßenbau-Allgemeines.

Was über den Straßenbau zu sagen ist, wurde im vor. Kapitel bereits behandelt, zu bemerken ist lediglich, daß auch die Straßen mit Baumbepflanzungen, wo eben möglich, anzulegen sind, um den Gesamtcharakter des Eggegeländes nach Möglichkeit als Grüne Höhe zu erhalten.

Die Gefälleverhältnisse der Hauptstraße über die Egge - neues Baugebiet - stellen sich wie folgt:

Vom Eggeweg aus	Gefälle
Eggeweg + 153,- 70,- m + 157,- = 4,- = 0,055/1m = 1 = 20	
+ 157,- 70,- m + 157,- = - = -	
Detm.Str.+ 157,-120,- m + 149,- = 8,- = 0,066/1m = 1 = 15	

Es handelt sich also um noch bequem befahrbare Gefälleverhältnisse.

Soweit die Straße (Hauptstraße über Egge) in Geländeeinschnitten liegt, sind Böschungsmatern auszuführen.

8. Beleuchtung.

Die Beleuchtung der Straßen soll durch Straßenleuchten jeweils an den Straßenkreuzungen aufgestellt im Anschluß an das Stromnetz des E.W. Wesertal in Hameln erfolgen.

- - - - -

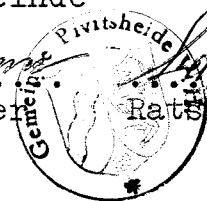
Dieser Erläuterungsbericht ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 22.4.1952 (GS.NW.S.454) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 8. Juli 1960 aufgestellt worden.

sind vom 4. November 1960

Pivitsheide VH, 8. Juli / 4. November 1960

Im Auftrage des Rates und der Gemeinde

Schäfersmann Bürgermeister
Wagner Ratsherr



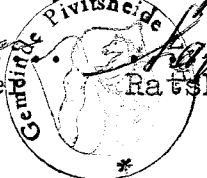
Dieser Erläuterungsbericht hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 22.4.1952 (GS.NW.S.454) in der Zeit

vom 10. Juli 1960 bis 6. August 1960 offengelegen.

sind vom 7. November 1960 bis 5. Dezember 1960

Pivitsheide VH, 8. August / 6. Dezember 1960

Schäfersmann Bürgermeister
Wagner Ratsherr



Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 22.4.1952 (GS.NW.S.454) ist mit Verfügung vom 28. April 1960 bestätigt worden, daß dieser Erläuterungsbericht mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.

Detmold, den 28. April 1960



Im Auftrage: Der Regierungspräsident

34-573705/PG

Dieser Erläuterungsbericht ist gem. § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GS.NW.S.454) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. 5. 1961 förmlich festgestellt worden.

Pivitsheide VH, 29. 5. 1961

Schäfersmann Bürgermeister
Ratsmitglied