

Text zur Planzeichnung

zum Bebauungsplan Nr. 18 - verbindlicher Bauleitplan -
der Gemeinde Garstedt; Gebiet: Ohechaussee / Aspelohe /
Rugenbarg / Hirtenstieg / Ottmuther Weg.

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 ist aus dem Flächennutzungsplan (Aufbauplan - vorbereitender Bauleitplan) der Gemeinde Garstedt entwickelt worden, der mit Erlaß vom 11.6.1959 bzw. 10.8.1959 - IX/34 c - 312/3 - 09.17 - genehmigt wurde und durch die Sechste Verordnung vom 14.6.1961 - GVOBl. für Schleswig-Holst. vom 23.6.1961 in das Rechtsinstitut des Bundesbaugesetzes übergeleitet wurde. Der Aufteilungsbescheid 162 wird durch den Bebauungsplan gegenstandslos.

2. Der Bebauungsplan Nr. 18 erfaßt das folgendermaßen begrenzte Gebiet:

im Nordwesten von der Ohechaussee,

im Osten vom Rugenbarg,

im Norden vom Hirtenstieg

und von den Flurstücken 266/142, 144/21, 144/31, 144/32, 144/33, 144/34, 301/31, 145/10 und 466/131,

im Südwesten von den Flurstücken 361/160, 160/6, 160/5, 160/4, 1059/160, 160/3, 160/10, 160,

im Südosten von den Flurstücken 367/149, 366/149 und 147/4.

3. Die Gewächshäuser auf dem Flurstück 148/1 sind zugunsten der Erschließung der Flurstücke 146/1 und 148/1 zu entfernen.

4. Die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind in dem tabellarisch dargestellten Eigentümerverzeichnis (Anlage) in der letzten Spalte aufgeführt.

Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Vorbehaltsflächen dienen Zwecken der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Garstedt hat das Vorkaufsrecht auf diese Flächen für die Bundesrepublik Deutschland oder deren Vertreter.

Bebauung durch verschiedene Aufschließer:

7 Einzelhäuser	1 1/2	Geschoß	=	7 Wohnungen
6 Doppelhäuser	1 1/2	"	=	12 Wohnungen
4 Einzelhäuser	2	"	=	8 Wohnungen
6 Reihenhäuser	1 1/2	"	=	6 Wohnungen
7 Reihenhäuser	2	"	=	7 Wohnungen
				<hr/>
				40 Wohnungen
				=====
16 Einzelgaragen			=	16 Garagen
20 Garagen (Garagenhof)			=	20 "
				<hr/>
				36 Garagen
				=====
7 Einstellplätze			=	7 Einstellplätze
				=====

Bebauung durch die G E F F A H

2 Hochhäuser	8	Geschosse	=	64 Wohnungen
12 Reihenhäuser W 15	1 1/2	"	=	12 Wohnungen
58 Reihenhäuser R 5	2	"	=	58 Wohnungen
4 Reihenhäuser R 7	2	"	=	4 Wohnungen
14 Reihenhäuser R 8	2	"	=	14 Wohnungen
14 Reihenhäuser R 4	2	"	=	14 Wohnungen
51 Reihenhäuser R 6	2	"	=	51 Wohnungen
				<hr/>
				217 Wohnungen
				=====
95 Garagen (Hof)				
15 Garagen (Hof)			=	110 Garagen
				=====
114 Einstellplätze			=	114 Einstellplätze
				=====
1 Laden			=	1 Laden
				=====
2 Kinderspielplätze			=	2 Kinderspiel- plätze
				=====

Es ergibt sich eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl von 0,32/ha mit einer Einwohnerzahl pro ha 78
 Nettobaulandfläche von 89.503 m² (ohne Straßen- u. teilweise Stellplätze)

Größe des Plangebietes 116.950 m² brutto

Größe des Baugebietes 98.605 m² netto

Durchschnittliche Geschoßfläche pro Wohneinheit ca. 121,5 qm

Gesamte Anzahl der Wohneinheiten (WE) = 257

Garagen insgesamt 146

Stellplätze 121

(Errechnung des Netto-Baugebietes ohne Straßen und öffentliche Parkplätze)

Fläche der Kinderspielflächen und Grünflächen rd. 3.000 m²

Einwohnerzahl 271 x 3,5 = 950 Personen

Flurstück aus	Bezeichnung	Anzahl WE.	Geschoß- fläche pro WE m ²	netto Iau- fläche m ²	Geschoß- flächen- zahl	Einw. ha. netto
144/19	Geffah 2 Wohnblocks	64	95	7650	0,80	250
145/13	" 142 Reihenhs.	141	112	54460	0,29	79
144/19 + 145/13	" 12 Atrium- reihenhs.	12	192	6600	0,35	55
148/2	2 Doppel-Reihenhs.	4	102	1820	0,22	65
146/1	7 Reihenhäuser	7	112	3526	0,28	75
146/1	1 Doppelhaus	2	112	3536	0,28	75
148/1	3 Doppelhäuser	6	135	4006	0,42	62
148/1	1 Einzelhaus	1	110	4006	0,42	62
144/40 144/39 144/38	6 Reihenhäuser	6	112	1963	0,34	92
145/11 + 145/12	2 Einzel-Reihenhs.	2	135	1400	0,19	43
144/20	3 Einzel-Reihenhs.	6	120	3200	0,22	28
131/4 + 7+9+10	5 Einzel-Reihenhs.	6	120	4832	0,13	31
Summe		257	121,5	89503	0,32	78,0
			Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt

b) Bebauung

Die Gebäude sind mit ca. 30° Satteldächern (Pfanneneindeckung) zu bauen, die Garagen, Punkthäuser und das Ladenzentrum mit Flachdächern. Dachausbauten sind nicht erlaubt.

Die Fassaden der Wohngebäude sind teilweise zu verblenden; im wohlabgewogenen Verhältnis sind Teile der Fassaden zu putzen. Farbiger Putz ist zulässig, wenn dauerhafte, nicht glänzende Anstriche oder Pigmente verwandt werden. Der Putz muß selbstwaschend ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind bindend, ebenso die Lage der Gebäude und die Firstrichtungen.

Die Traufenhöhen sind einander anzugleichen oder einwandfrei zu staffeln.

Die Errichtung von Drepeln ist nicht gestattet.

Die Absteckungen für die Gebäude sind dem zuständigen örtlichen Bauamt oder dem Kreisbauamt vor Baubeginn zur Abnahme anzuzeigen.

Die Kellerordinaten sind mit dem Gemeindebauamt auf die vorhandenen oder geplanten Sielleitungen abzustimmen.

Für die Errichtung der Garagen ist der besondere Abschnitt bindend.

Die Unterhaltung und Einrichtung der Spielplätze, die im privaten Besitz verbleiben, ist Sache des Grundeigentümers oder seiner Nachfolger oder eines Eigentümerverbandes (Eigentümergeinschaft). Eigentümergeinschaften sind zu bilden zur gemeinsamen Pflege und Betreuung der Kinderspielplätze und der Garagenvorplätze, soweit diese durch Eigentumsübertragung der Garagen an die Hauseigentümer aus dem Eigentum eines gemeinsamen Betreuers oder einer Firma oder Gesellschaft ausscheiden.

Die Eigentümergeinschaften sind gemeinsam verantwortlich für den Zustand der Kinderspielplätze und Garagenvorplätze.

Die nichtöffentlichen Wohnwege und Garagen sowie Vorplätze bleiben im Eigentum der Erwerber. Die Pflege und Betreuung dieser Anlagen ist durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten

zu sichern, darunter fallen die gemeindeeigenen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen. Die Grunddienstbarkeiten sind vom Aufschließer für die Träger öffentlicher Belange kostenlos einzurichten.

Die Kinderspielplätze sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Garstedt anzulegen und auszustatten.

Einfriedigung und Bepflanzung.

Die Grundstücke müssen als Gesamtgrünanlage ohne Grenzmarkierungen angelegt und gestaltet werden. Blockweise dürfen die Grundstücke durch Hecken mit höchstens 0,50 m Höhe eingefast werden. Die Grundstücke untereinander sind zur Gartenseite durch zwei Spanndrähte bis zu 50 cm Höhe zu trennen. Nutzgärten sind nicht zugelassen.

Reklame u.a.

Schilder, Antennen und dergl. sind ohne Beeinträchtigung der Straßen bzw. des Gesamtbildes anzubringen. Antennen sind, außer für Einzel- und Doppelhäuser, nur als Gemeinschaftsantennen zulässig. Reklameschilder bedürfen der besonderen Genehmigung gemäß LBO.

Stromversorgung.

Die elektrischen Versorgungsleitungen sind durch Kabeleinbau von den Gemeindewerken Garstedt gegen Kostenerstattung des Aufschließers herzustellen.

Die Straßen- und Wegebeleuchtung ist durch den Einbau von Peitschenmasten (Straßen) und Mastleuchten (Wege) im Einvernehmen mit dem Gemeindebauamt von den Gemeindewerken wie vor herzustellen.

Be- und Entwässerung.

Die Be- und Entwässerung der Grundstücke ist gem. Abschnitt XXI und XXII der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom Aufschließer sicherzustellen.

Bewässerung.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an eine öffentliche oder gemeinsame Wasserleitung (ebenfalls Anschluß an öffentl. Leitung) für den Bedarf an Trink-, Wirtschafts- und Feuerlöschwasser sicherzustellen. Besondere Feuerlöschanschlüsse (Hydranten) sind im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr einzubauen.

Der Anschluß an die öffentliche Wasserleitung und die Wasserentnahme hat nach der Ortssatzung und der Gebührenordnung der Gemeinde zu erfolgen.

Jede Neuanlage und wesentliche Änderung bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

Entwässerung:

Die Oberflächenentwässerung ist durch einen Entwurf für das gesamte Gebiet sicherzustellen. Die Entwurfskosten trägt der Aufschließer bzw. tragen die Aufschließer. Die Oberflächenentwässerung hat durch den Einbau von Regenwasserkanalleitungen zu erfolgen, die an die Vorfluter im Bereich der Straße Rugenbarg, der Straße Aspelohe und des Hirtenstieges anschließen müssen.

Die Baukosten trägt der Aufschließer. Die Einleitung von Schmutz- und Brauchwasser in die Regenwasserkanalisation ist nicht gestattet.

Die Beseitigung der Schmutz- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den Straßen Rugenbarg, Aspelohe und Hirtenstieg im Einvernehmen mit dem örtlichen Bauamt und dem Kreisbauamt nach den Vorschriften der LBO, der DIN 4261 und 1986 sowie den Hamburger Sielvorschriften vorzunehmen. Dem Anschluß muß ein genehmigungsfähiger Entwurf zugrunde liegen, dessen Kosten ebenso wie die Baukosten für die Kanalisation vom Aufschließer zu tragen sind.

Für den Anschluß der Hausschmutzwasserleitung an die Kanalisation ist gem. § 17 LBO eine besondere Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde über das örtliche Bauamt einzuholen.

Der Anschluß an die Kanalisation und die Benutzung derselben hat nach der Ortssatzung und der Gebührenordnung der Gemeinde zu erfolgen.

Mit dem Bau der Entwässerungsanlagen darf vor der Genehmigungserteilung nicht begonnen werden.

Einstellplätze und Garagen:

Entsprechend dem bautechnischen Erlaß Nr. 177 vom 28.5.1955 sind im Bebauungsplan Einstellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen. Die gelblich angelegten Einstellplätze werden in das öffentliche Eigentum übernommen, grau angelegte verbleiben im Privateigentum oder privatem Gemeinschaftseigentum. Die vorgesehenen Garagen sind als Gemeinschaftsanlagen geplant (bis auf Garagen für Einzelhäuser) und sind auf Wunsch den Reihenseiteigentümern als Teileigentum zu verkaufen. Die Garagenplätze sind dann als Gemeinschaftsanlagen einzurichten.

Die Schaffung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Grundstücken ist nur im Rahmen des Bebauungsplanes erlaubt.

Auf den im Bebauungsplan für Einstellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen ist die Errichtung anderer Baulichkeiten, auch nicht genehmigungspflichtiger, unzulässig. Kellergaragen sind nicht gestattet.

Wohnlauben.

Die Errichtung von Wohnlauben ist nicht gestattet.

Straßenausbau und Unterhaltung.

267
Sämtliche neu anzulegende Straßen und Wege und sonstige Einrichtungen für den fließenden oder ruhenden Verkehr sind vom Aufschließer ohne Belastung der Gemeinde herzustellen. Der notwendige Ausbau der Straße Aspelohe zwischen der Oberchaussee und dem verlängerten Hirtenstieg ist anteilig nach der Ortssatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 132 BBauO. in der Gemeinde Garstedt, § 5 (2), dem Aufschließer für die Flurstücke 144/19 und 145/13 anzulasten.

Der Ausbau aller Straßen und Wege (Wohnwege) hat nach den auf dem Bebauungsplan vorgesehenen Querschnitten und Stärken zu erfolgen. Einzelheiten zu Querschnitten, wie Deckenaufbau usw. werden dem Aufschließer vom Gemeindebauamt auferlegt.

Die Verpflichtung zum Ausbau der Straßen und Wege bezieht sich für den Aufschließer stets auf den Vollausbau einschl. aller erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Der vorhandene Bestand an einzeln stehenden Bäumen, an Knicks und Buschgruppen ist zu schützen und zu erhalten. Weitere Baumanpflanzungen sind, wie im Bebauungsplan angegeben, vorzunehmen.

6. Die Erschließungskosten sind von den Aufschließern voll zu tragen, wenn sie mit der Bebauung beginnen wollen, bevor die Gemeinde aus eigener Kraft die Aufschließung unter Berücksichtigung der nach § 129 BBauG geforderten Eigenanteile vornimmt. Der Eigenanteil der Gemeinde entfällt, wenn die Erschließung außerhalb ihres Programms erfolgt und damit die haushaltsmäßige Deckung nicht gewährleistet ist.

7. *Ausnahmen:*

Aufgestellt,
Garstedt, den 26. Februar 1962
Gemeinde Garstedt
Gemeindebauamt
I.A.
gez. Geisler

Garstedt, den 11. Juli 1962
Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung


Der Bürgermeister

Sm.