

## Text zur Planzeichnung

zum Bebauungsplan Nr. 23 - verbindlicher Bauleitplan -  
der Gemeinde Garstedt; Gebiet: Friedrichsgaber Weg,  
Kirchenstraße, Möhlenbarg, Hermann-Löns-Weg, Hogenfelde.  
-----

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 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 - GVObI. für Schleswig-Holstein vom 23.6.1961 in das Rechtsinstitut des Bundesbaugesetzes übergeleitet wurde. Der Aufteilungsbescheid 12/Garstedt 124 vom 22.1.1952 / 5.2.1954 wird durch den Bebauungsplan gegenstandslos.
2. Der Bebauungsplan Nr. 23 erfaßt das folgendermaßen begrenzte Gebiet:

Im Nordwesten	vom Friedrichsgaber Weg und den Flurstücken 17/1, 8/1, 7/1 und 6/2, alle Flur 20
im Norden	von der Siedlung Hogenfelde von den Flurstücken 9/10, 9/4, 8/79 bis 8/4 sowie 7/8, 7/14, 483/7, 597/7, 7/15, alle Flur 17
im Osten	von den Flurstücken 10/10, 10/22, 10/3, 503/10, 10/6, 10/5, 10/21, 24/18, alle Flur 17
im Süden	von den Flurstücken 371/24, 535/24, 24/11, 86/24, 22/3, 22/2, 51/2, alle Flur 17.
3. 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.

4. a) Nutzung.

Gesamte Fläche des Plangebietes = ca. 113.800 m<sup>2</sup>  
11,3800 ha

davon:

1. Neuplanung Nettobauland	=	ca. 38.820 m <sup>2</sup>
2. " private Verkehrs- flächen und Garagen	=	ca. 8.430 m <sup>2</sup>
3. " Grünflächen und Kinderspielplätze	=	ca. 15.960 m <sup>2</sup>
4. Bestand und geplante öffent- liche Verkehrsflächen	=	ca. 24.305 m <sup>2</sup>
5. Bestand Nettobauland	=	ca. 27.485 m <sup>2</sup>

----

Geschoßflächenzahl für das Gebiet der Neuplanung =

198 WE auf 38.820 m<sup>2</sup> Nettobauland = 0,442  
=====

Wohndichte im Einzelnen

Wohnblocks 2+3+4-geschossig 168 WE = 85% mit 195 Einw.pro ha  
Nettobauland

Reihenhäuser 2- " 27 WE = 13,5% " 112 "

Einzelhäuser 1 1/2- " 3 WE = 1,5% " 46 "

Wohndichte gesamt für das Gebiet der Neuplanung =

179 Einw. pro ha Nettobauland  
-----

Einwohnerdichte für das gesamte Plangebiet:

1. Nettobauland = 169 Einw. pro ha

2. Brutto- " = 98 " " "

Zusammenstellung:

Bestand (im Bau) 73 WE

geplant 198 "

271 WE

alter Bestand 49 WE

Gesamt: 320 WE

=====

Garagen (tief)	=	54 Stück
"	=	97 "
		<hr/>
		151 "
		=====
Stellplätze		<hr/>
		131
		<hr/>
zusammen:		282
		=====

Große Kinderspielplätze: 1 öffentlicher Platz am Möhlenbarg  
2 private (Gemeinschafts- oder Gesellschaftseigentum) auf den Flurstücken 543/9 und 12/10

Kleine Plätze (Sandkisten mit umrahmender Einpflanzung)  
8 Anlagen.

#### b) Bebauung

Die eingetragenen Baukörperumrisse stellen die überbaubaren Grundstücksflächen dar.

Pfannen) ohne Dachausbau zu bauen, die Gebäude an der Kirchenstraße 1,5-geschossig mit 51° Satteldächern, ausgebauten Dächern, das Haus auf dem Flurstück 12/17 und die restlichen Gebäude des B-Plangebietes mit 28° Satteldächern zu bauen und bis auf nachstehende Ausnahmen mit dunkelroten Pfannen zu decken. Die Häuser auf den vorgenannten Flurstücken sind rot zu verblenden, die restlichen Häuser an der Kirchenstraße ebenfalls. Für sie gilt auch die Dacheindeckung. Die übrigen Häuser im B.-Plangebiet sind teilweise zu verblenden und mit Edelputz (durchgefärbt) zu putzen. Die Dacheindeckung ist auf die Putzfärbung abzustimmen. Der Putz muß selbstwaschend ausgeführt werden und darf nicht glänzen. Die Garagen sind mit Flachdächern zu errichten. 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 Drempeln ist nicht gestattet.

Die Absteckungen für die Gebäude sind von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen und dem Gemeindebauamt 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 und Parkplätze 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 eingefaßt werden. Nutzgärten sind nur für die Einfamilienhäuser an der Kirchenstraße (bis auf die Flächen am Flurstück 12/17) und für die Häuser am Friedrichsgaber Weg auf den Flurstücken 176/12 und 12/18 (vorderer Teil) 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 konischen Peitschenmasten (Straßen) und Mastleuchten (Wege) im Einvernehmen mit dem Gemeindebauamt von den Gemeindewerken **gegen Kostenerstattung** des Aufschließers 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 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 Möhlenbarg, Hermann-Löns-Weg, Kirchenstraße 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 Reihenhauseigentümern als Teileigentum zu verkaufen und dafür mindestens 1/2 Jahr bereitzuhalten. Die Garagenplätze sind dann als Gemeinschaftsanlagen einzurichten.

Die Schaffung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Grundstücken ist nur im Rahmen des Bebauungsplanes erlaubt, soweit nicht Einfamilienhausgrundstücke betroffen sind.

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.

Sämtliche neu anzulegenden Straßen und Wege und sonstige Einrichtungen für den fließenden oder ruhenden Verkehr sind vom Aufschließer ohne Belastung der Gemeinde herzustellen. Für die Anlagen im Gebiet der Aufteilung 124 auf den Flurstücken 11/8, 10/23, 11/7, 11/6, 11/5, 11/4, 11/3, 10/16, 12/7, 12/8, 12/6, 12/5 gilt die besondere Regelung gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.12.1962.

Der Ausbau aller Straßen und Wege (Wohnwege) hat nach den auf dem Bebauungsplan vorgesehen Querschnitten und Stärken zu erfolgen. Einzelheiten zu Querschnitten, wie Decken-

aufbau 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.

5. 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.

Ergänzt gemäß  
Beschuß der  
Gemeindevertretung  
vom 11.12.1962 zu  
Punkt 9 a)  
Garstedt, den 12.12.1962  
Gemeinde Garstedt  
Gemeindebauamt  
I.A.  
gez. Geisler

Aufgestellt,  
Garstedt, den 1. November 1962

Gemeinde Garstedt  
Gemeindebauamt  
I.A.  
gez. Geisler

Garstedt, den 12. Dezember 1962

Gemeinde Garstedt  
Gemeindeverwaltung



Sm.

Der Bürgermeister

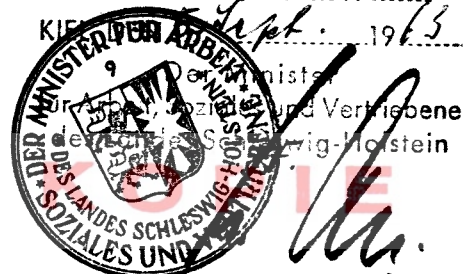
**GENEHMIGT**

GEMÄSS ERLAß

IX 7104-713/04-17.17(23)

VOM 5. Sept. 1963

KIE 17. Sept. 1963



(Dr. Otto)