

Text zur Planzeichnung

zum Bebauungsplan Nr. 27 - verbindlicher Bauleitplan - der
Gemeinde Garstedt, Gebiet: Ochsenzoller Straße / Hempberg/
Alster-Nord-Bahn.

1. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist aus dem Flächennutzungsplan (Aufbau-
plan - 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-Holstein vom
23.6.1961 in das Rechtsinstitut des Bundesbaugesetzes übergeleitet
wurde.

2. Der Bebauungsplan Nr. 27 erfaßt das folgendermaßen begrenzte
Gebiet:

Im Norden von der Ochsenzoller Straße,
im Osten vom Hempberg,
im Südwesten von der Alster-Nord-Bahn.

3. Die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

sind in dem tabellarisch dargestellten Eigentümerverzeichnis
(Anlage) in der letzten Spalte aufgeführt.

4. Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind wie folgt nutzbar:

<u>Flurstück</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Bauvorhaben</u>
65/4	Gemn. Bau- und Siedlungs- genossenschaft "Stiftung Adlershorst" e.G.m.b.H.	drei 8-geschossige Häuser mit zus. 88 Wohnungen, 1 1-gesch.Ladenbau, eine Tiefgarage mit 24 Plätzen, eine Tiefgarage (bei Bedarf) mit 40 Plätzen.
66/17		
66/126		
66/21		

Die auf den übrigen Flächen zu erstellenden Garagen und Einstellplätze sind aus dem Plan ersichtlich.

Bebauung

3 Wohnblocks	8 Geschosse	=	88 Wohnungen
			=====
1 Ladenbau			

<u>Kinderspielplätze:</u> 1 a 740 qm	=	740 qm
		=====

Garagen:

24 Garagen	=	24 Garagen
40 Garagen im Bedarfsfall in der Tiefgarage	=	40 "
23 Einzel- und Gruppengaragen für das übrige Wohngebiet	=	23 "

		87 Garagen
		=====

Einstellplätze

76 Einstellplätze		76 Einstellplätze
13 Einstellplätze für das übrige Wohngebiet		13 " "

		89 Einstellplätze
		=====

Nutzung

Gesamte Fläche des Plangebietes		32.105 qm
davon		
1. Neuplanung Nettobauland	ca.	8.679 qm
2. Private Verkehrsflächen	ca.	1.650 qm
3. Kinderspielplatz	ca.	740 qm
4. Vorhandene und geplante öffentl. Verkehrsflächen und ANB (U-Bahn)		
850 + 917 + 1.895 =	ca.	3.662 qm

Geschoßflächenzahl für das Gebiet der Neuplanung

88 WE + 1 Laden mit 8.900 qm auf 8.679 qm Nettobauland = 1,025
auf 11.905 qm Bruttobauld. = 0,75

Wohndichte für das Gebiet der Neuplanung

88 WE mit 308 Einwohnern auf 8.679 qm = 355 E/ha Nettobauld.

Geschoßflächenzahl für das gesamte Plangebiet

143 WE + 1 Laden mit 13.660 qm auf 26.053 qm Nettobauld. = 0,515
auf 32.105 qm Bruttobauld. = 0,427

Wohndichte für das gesamte Plangebiet

143 WE + 1 Laden mit 510 Einwohnern auf 26.053 qm = 195 E/ha Netto-
bauland.

5. Einzelheiten zur Bebauung:

a) Bebauung

Der vorhandene Bestand an einzeln stehenden Bäumen, an Knicks und Buschgruppen ist zu schützen und zu erhalten. Weitere Baum- und Buschanpflanzungen, insbesondere an der U-Bahn, sind im Bebauungsplan angegeben, vorzunehmen.

~~Die eingetragenen Baukörperumrisse stellen die verbindlichen Gebäudestandorte und gleichzeitig die überbaubaren Grundstücksflächen dar.~~

Die Wohnblöcke, Garagen und Ladenbauten sind mit Flachdächern zu bauen.

Die im B-Plangebiet eingeschlossenen Einzelhäuser sind mit 51° Satteldächern (ausgebautes Dachgeschoß) zu errichten. Anbauten an diese Häuser müssen Dächer wie das Hauptgebäude erhalten (gleiche Dachneigung, gleiche Eindeckungsart).

Die Fassaden der Gebäude sind mit roten Klinkern zu verblenden. Die Fassadenflächen sollen gut gegliedert und bei den 8-geschossigen Häusern durch Putzflächen oder Keramik-Plattenflächen



aufgelockert sein.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind bindend, ebenso die Lage und Grenzen der Gebäude. Die Traufhöhen sind einander anzugleichen oder zu staffeln. Die Errichtung von Drenpeln ist für die Häuser mit 51° Dach nicht gestattet.

Die Absteckungen für die Gebäude sind von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorzunehmen und dem zuständigen örtlichen Bauamt oder dem Kreisbauamt vor Baubeginn zur Abnahme anzuzeigen. Die Einmessung der fertigen Gebäude ist wie vor durchzuführen. Setzungsmessungen an Hochhäusern sind mit dem Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vertraglich zu regeln.

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 des Spielplatzes, der im privaten Besitz verbleibt, ist Sache des Grundeigentümers oder seiner Nachfolger oder eines Eigentümerverbandes (Eigentümergeinschaft). Eigentümergeinschaften sind zu bilden zur gemeinsamen Pflege und Betreuung des Kinderspielplatzes und der Garagenvorplätze, soweit diese durch Eigentumsübertragung der Garagen oder Wohnungen oder Häuser an besondere Eigentümer aus dem Eigentum eines gemeinsamen Betreuers oder einer Firma oder Gesellschaft ausscheiden.

Die Eigentümergeinschaften sind gemeinsam verantwortlich für den Zustand des Kinderspielplatzes und Garagenvorplätze.

Die nichtöffentlichen Wohnwege und Garagen sowie Vorplätze bleiben im Eigentum des Grundeigentümers. Die Pflege, Betreuung und Zugänglichkeit dieser Anlagen ist durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern, so zum Beispiel auch für die gemeindeeigenen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen. Die Grunddienstbarkeiten sind vom Aufschließer für die Träger öffentlicher Belange kostenlos einzurichten.

Der Kinderspielplatz ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Garstedt anzulegen und auszustatten.

1) Einstellplätze und Garagen:

Entsprechend dem bautechnischen Erlaß Nr. 190 vom 5.12.1961 sind im Bebauungsplan Einstellplätze für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Die grau angelegten Einstellplätze verbleiben im Eigentum des Grundeigentümers oder ggf. der Eigentümergemeinschaften.

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. Bei Bedarf ist der auf dem Flurstück 66/21 ausgewiesene Parkplatz zusätzlich mit einer Tiefgarage zu unterbauen (40 Plätze). Eine Tiefgarage mit 24 Plätzen auf dem gleichen Flurstück ist bis zur Bezugsfertigkeit der 8-geschossigen Häuser mit je 32 WE fertigzustellen.

2) Wohnlauben.

Die Errichtung von Wohnlauben ist nicht gestattet.

3) Einfriedigung und Bepflanzung.

Die neu zu bebauenden Grundstücke müssen als Gesamtgrünanlage ohne Grenzmarkierungen angelegt und gestaltet werden. Nutzgärten sind nicht zugelassen. Für die bestehenden Einzelhäuser sind Einfriedigungen durch Hecken zugelassen. Nutzgärten für die Einzelhäuser sind zugelassen.

e) 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.~~ Reklameanlagen bedürfen der besonderen Genehmigung gemäß LBO.

6. Erschließung:

a) 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.

b) Be- und Entwässerung

Die Be- und Entwässerung der Grundstücke ist gemäß Abschnitt XXI und XXII der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom Aufschließer ohne Belastung der Gemeinde Garstedt sicherzustellen.

c) 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.

d) Entwässerung.

Die Oberflächenentwässerung ist durch einen Entwurf für den Planbereich sicherzustellen. Die Entwurfskosten trägt der Aufschließer. Die Oberflächenentwässerung hat durch den Einbau von Regenwasserkanalleitungen zu erfolgen, die an die Leitung in der Ochsenzoller Straße und Danziger Straße 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 Ochsenzoller Straße und Danziger Straße 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 gemäß § 17 LBO eine besondere Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde über das örtliche Bauamt einzuholen.

Der Anschluß an die Kanalisation und ihre Benutzung haben nach der Ortssatzung und der Gebührenordnung der Gemeinde zu erfolgen.

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

e) Straßenbau 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.

Der Ausbau aller Straßen und Wege und 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 einschließlich 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.

f) Müllbeseitigung

Für die Müllbeseitigung gelten die Satzung und die Gebührenordnung der Gemeinde Garstedt. Müllboxen sind in ausreichender Anzahl, in Grün eingebettet, anzuordnen.

g) Heizung

Die Gebäude sind an die im Gemeindezentrum vorgesehene Fernheizung anzuschließen. Diese Auflage gilt nicht, wenn die rechtzeitige Beheizung nicht gesichert ist.

7. Erschließungskosten

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.

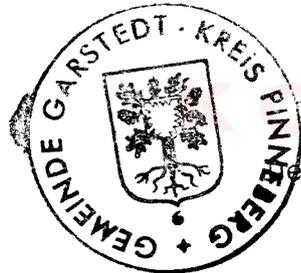
Von den Aufschließern ist mit der Gemeinde Garstedt ein besonderer Erschließungsvertrag abzuschließen.

Aufgestellt,
Garstedt, den 13. März 1964

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung
- Bauamt -
I.A.
gez. Geisler

Garstedt, den 13. März 1964

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung



M. Geisler
Bürgermeister

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IV 811 (IX 31/61) § 13/04-09, 18 (27)

VOM *13. März 1964*

KIEL, DEN *13. März 1964*

Der Innenminister

des Landes Schleswig-Holstein

H. Hoppe



Sm.

(Hoppe)

Dieser Text ist aufgrund des Erlasses des Herrn
Ministers für ASV vom 15.8.1966 sowie durch den
Beschluß der Gemeindevertretung Garstedt vom
11. April 1967 geändert worden.

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung

- Bauamt -

Im Auftrage:

Wessel
Wessel

Gemeindeinspektor

