

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 - verbindlicher Bauleitplan - der
Gemeinde Garstedt; Gebiet: Garstedter-Feld-Straße - Birken-
weg - Königsberger Straße - Achternfelde

A. Allgemeines

Im Flächennutzungsplan ist die vom Bebauungsplan Nr. 11 eingeschlossene Fläche als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die Erfassung dieser Fläche durch den Bebauungsplan sichert die weitere städtebaulich geregelte Bebauung. Auch die bereits bebauten Grundstücke werden durch die Festsetzung von Baunutzungsziffern gemäß Baunutzungsverordnung erfaßt.

Anlaß zur Neufassung des bisher mit den Durchführungsplänen Nr. 11 und den Aufteilungen 30, 133, 140 und 167 erfaßten Gebietes war die gewünschte Bebauung des Flurstückes 53/9. Mit Rücksicht auf das benachbarte Ortszentrum (Bebauungsplan 13) mußte die Baumaßnahme besonders sorgfältig abgestimmt werden. Das ist durch einige städtebauliche Untersuchungen und Abstimmungen mit der Planungsabteilung des Kreises und des Sozialministeriums geschehen.

Gleichzeitig wurde der Straßenraum am "Birkenweg" neugestaltet. Die geplanten mehrgeschossigen Wohnhäuser werden im Zusammenhang mit denen zwischen Birkenweg und Garstedter-Feld-Straße einen angemessenen und passenden Rahmen zum Ortszentrum bilden.

Gleichzeitig wurde untersucht, wie den wiederholten Bebauungswünschen für die rückwärtigen Grundstücksteile an der Garstedter-Feld-Straße entsprochen werden könnte. Die vorgesehene Straße "A" ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, die dem Charakter der Gebäude an der Garstedter-Feld-Straße entsprechen.

Die Spielplätze sind von den Aufschließern einzurichten. Die Unterhaltung der Spielplätze, die im Privatbesitz verbleiben, ist Sache der Grundeigentümer oder ihrer Nachfolger oder von Eigentümerverbänden (Eigentümergeinschaften). Das gleiche gilt für die Pflege und Betreuung der Wohnwege und der privaten Stellplätze, soweit diese durch Eigentumsübertragung aus dem Eigentum eines gemeinsamen Betreuers oder einer Firma oder Gesellschaft ausscheiden.

Die Eigentümergeinschaften sind gemeinsam verantwortlich für den Zustand der Wohnwege, der darunter befindlichen, nicht gemeindeeigenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, der Kinderspielplätze und der Stellflächen für Fahrzeuge. Die Kinderspielplätze sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Garstedt anzulegen und auszustatten.

Sämtliche neu anzulegenden Wege und sonstige Einrichtungen für den fließenden oder ruhenden Verkehr sowie die Straße "A" sind von den Aufschließern herzustellen.

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 den Aufschließern vom Gemeindebauamt auferlegt. Die Verpflichtung zum Ausbau der Straße und der Wege bezieht sich für den Aufschließer stets auf den Vollausbau einschl. aller erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.

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.

B. Kosten

1. Straßen:

Der Erschließungsaufwand beträgt unter Berücksichtigung des Anteiles nach § 129 BBauG

a) Garstedter-Feldstraße: Länge 250 m;

Profil 12,00 m; Kosten für den Teilausbau (ohne Schmutzwasserkanal, Gas- und Wasserleitung, Stromkabel) =

650,-- DM/lfdm

250 . 650 = 163.000,-- DM

b) Straße "A": Länge 235 m; Profil 7,75 m; Vollausbaukosten: 440,-- DM + 200,-- DM + 120,-- DM + 100,-- DM

235 . 860 = 202.000,-- DM

c) Königsberger Straße: Länge 280 m;

Profil 9,00 m; Kosten für Teilausbau = 200,-- DM/lfdm

280 . 200 = 56.000 DM

d) Birkenweg: (Garstedter-Feldstraße in Nord-Südrichtung ist im Ortszentrum erfaßt!) Länge 260 m;

Profil 16,50 m; Kosten für Teilausbau = 900,-- DM/lfdm

260 . 900 = 235.000,-- DM.

Zusammen a) bis d)	163.000,-- DM
	202.000,-- DM
	56.000,-- DM
	235.000,-- DM
	<u>656.000,-- DM</u>
	=====

Rückfluß nach Ortssatzung

von b) = 90 %= 182.000,-- DM

von a), c) und d) = 40 %= 182.000,-- DM

364.000,-- DM

Verbleibende Kosten = 292.000,-- DM

2. Schulen und öffentliche Einrichtungen:

Einwohner des Gebietes ca. 446 . 2,8 = 1.242 Personen

Anteil der Neubauten ca. 499 Einwohner (179 WE).
Anzahl der zu erwartenden schulpflichtigen Kinder nach
Erfahrungssatz 12 % von 499 = 60 Kinder.

Kosten pro Schulklasse und Kind rd. 6.000,-- DM
 $60 \cdot 6.000 = 360.000,--$ DM.

Ansiedlungsleistungen 179 WE \cdot 1500,-- DM = 268.000,-- DM,
jedoch abzüglich der für 1-Zimmerwohnungen entfallenden An-
siedlungsleistungen!

Verbleibende Last aus Schulen (ohne Berücksichtigung der
1-Zimmerwohnungen):

Bei 1.500,-- DM Ansiedlungsleistungen pro WE: 92.000,-- DM.

Verwaltungslasten, Kindergarten u.a. pro hinzukommenden Ein-
wohner ca. 292,73 DM gemäß Haushaltsquerschnitt
 $292,73$ DM \cdot 499 = 145.500,-- DM abzüglich der Steuereinnahmen.

Aufgestellt:

Garstedt, den 15. März 1965

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung

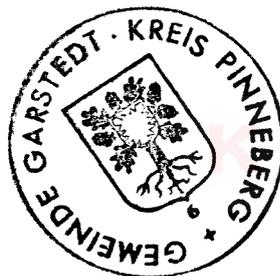
- Bauamt -

Im Auftrage:

gez. Geisler

Garstedt, den 15. März 1965

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung




Der Bürgermeister