

Text zur Planzeichnung

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

1.) Rechtsgrundlage:

(Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan: (§ 8 Abs. 2 BBauG))

Der Bebauungsplan Nr. 11 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 - BVOBl. für Schleswig-Holstein vom 23.6.1961 in das Bundesbaugesetz übergeleitet wurde. Die Aufteilungsbescheide Nr. 30, 133, 140 und 167 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenstandslos.

Der Bebauungsplan löst die mit den Erlassen IX - 340b - 313/04-09.17 vom 8.8.1960 und IX-34e - 313/04 - 09.17 vom 24.4.1961 genehmigten Fassungen des Durchführungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Garstedt ab.

Die Festsetzungen der vorliegenden Fassung nach dem Bundesbaugesetz gelten in vollem Umfange für das bisherige Gebiet des Durchführungsplanes 11 und die neu aufgenommenen Flächen.

Der Bebauungsplan ist mit der Neufassung des Flächennutzungsplanes, die sich im Rechtsverfahren befindet, abgestimmt. Das gleiche gilt für die Aufnahme von Nutzungsziffern in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Nutzungsziffern entsprechen dem Flächennutzungsplan.

2.) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches: (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Der Bebauungsplan Nr. 11 erfaßt das folgendermaßen begrenzte Gebiet:

Im Norden von der Garstedter-Feld-Straße ✓
Im Osten von der Garstedter-Feld-Straße (Bebauungsplan Nr. 13) ✓
mit dem Birkenweg (Bebauungsplan Nr. 14)

Im Süden von der Königsberger Straße

Im Westen von der Straße Achternfelde

3.) Bodenordnung u.a.: (Festsetzungen nach §§ 45 ff BBauG)

Die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind in dem tabellarisch dargestellten Eigentümerverzeichnis (Anlage) in der letzten Spalte aufgeführt und für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 verbindlich.

4.) Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr.1a BBauG)

- Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (BNVO) vom 26. Juni 1962 -

Die Eintragungen in der Planzeichnung sind verbindlich.

5.) Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr.1a BBauG)

Siehe lfd. Nr. 4 - die Eintragungen in der Planzeichnung sind verbindlich.

Nachrichtlich:

Es ergibt sich eine durchschnittliche Geschosßflächenzahl von 0,45 im Durchschnitt mit einer Einwohnerzahl pro ha Nettofläche von 124 (bei 2,8 Einwohner pro WE); GRZ = 0,18 im Durchschnitt.

Größe des Plangebietes 118.800 qm brutto.

Größe des Baugebietes 100.800 qm netto.

(Errechnung des Nettobaugebietes unter Abzug der Straßen, Wege und Verkehrsanlagen.)

Gesamte Anzahl der Wohneinheiten (WE) = 446.

Garagen insgesamt 224 (Soll: $446 \times 0,5 = 223$ Garagen)

Stellplätze und Parkplätze 244 (Soll: $446 \times 0,7 = 312$ Stellplätz)

Die Anzahl der Stellplätze läßt sich zwar bei den Neubauten, nicht aber bei den bereits älteren Bauten (Bestand) ~~errechnen~~ ^{ergänzen}. Eine Entlastung tritt durch das geplante Parkhaus am Ortszentrum ein.

Fläche der Kinderspielplätze und Grünflächen rd. 1.500 qm.
Einwohnerzahl $446 \times 2,8 = 1.242$ Personen.

6.) Äußere Gestaltung der Bauten: (Festsetzungen nach § 9 Abs.2 BBauG)

- a) Acht-, sechs- und viergeschossige Gebäude auf den Flurstücken 53/9, 53/4, 58/1 und 58/2 - einschließlich Ladengebäude, eingeschossig -:

Helle Verblendung aus Klinkern oder Klinkerplatten (Farbskala von weiß bis hellfarbig in allen Farben) oder helle Keramikplatten oder Glasplatten in gleichen Farbtönen.

Kleinere Putzflächen oder Sichtbetonflächen an Erkern oder in Balkonnischen sind gestattet, wenn sie selbst - waschende Anstriche tragen.

Staffelgeschosse sind nicht erlaubt. Fahrstuhlaufbauten und ähnliche Einrichtungen sind mindestens 2,00 m von der Traufe zurückzusetzen.

Die Dächer sind als flache Dächer mit verdeckter Dachneigung ohne Dachüberstand auszubilden.

- b) Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 53/7, 54/8 und 57/48 - dreigeschossige und zweigeschossige Gebäude:

Rote oder rotbraune Verblendung mit Vormauersteinen oder Klinkern, Erker und Balkonnischen wie unter a), Satteldächer mit 35° Dachneigung ohne Ausbau des Dachgeschosses, Pfanneneindeckung aus dunkelbraunen Pfannen für die Häuser auf den Flurstücken 53/7 und 54/8 und schiefergrauen Pfannen für die Gebäude auf dem Flurstück 57/48.

- c) Einfamilienhäuser auf den Flurstücken 258/54 und 271/54:
Verblendung und dunkelbraune Dacheindeckung wie b), 51°
Dachneigung mit Ausbau des Dachgeschosses.
- d) Einfamilienhaus auf dem Flurstück 311/68:
51° Dachneigung und schiefergraue Pfanneneindeckung, ge-
putzte Fassaden mit weißem Anstrich, Dachausbau erlaubt.
- e) Einfamilienhäuser auf den Flurstücken: 54/11, 54/12, 265/54,
252/54, 254/54, 256/54:
Mit heller Verblendung (außer Dänischen Verblendsteinen)
in weißgrauen und gelben Farbtönen oder in Putzfassaden
mit hellen Anstrichen gleicher Farbtönungen in selbstwa-
schender Ausführung,
Dachneigung 51°, mit dunkelbraunen Pfannen einzudecken,
Ausbau des Dachgeschosses gestattet.
- f) Einfamilienhäuser auf den Flurstücken 148/54, 264/54
(halb 265/54), 253/54, 255/54 und 257/54:
Mit rotem oder rotbraunem Verblend aus Klinkern oder VMZ,
Dachneigung 51°, dunkelbraune Dachpfannen, Dachausbauten
erlaubt.
- g) Die Garagen in den Abschnitten a) bis f) sind nur mit
Flachdächern zu bauen, verdeckte Dachneigung zur Haupt -
ansicht, Fassaden wie die Hauptgebäude. Die Tiefgaragen
dürfen einschließlich Erdaufschüttung nicht höher als
0,50 m über O.K. Gelände liegen. Die Aufschüttungen sind
mit Rasen zu begrünen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind
bindend, ebenso die Lage der Gebäude (Baulinien)

Die Traufenhöhen sind einander anzugleichen oder einwand-
frei zu staffeln.

Die Errichtung von Drenkeln ist für geneigte Dächer nicht gestattet.

7.) Allgemeine Bedingungen für die Bebauung: (Hinweise ohne Normencharakter)

Die Absteckungen für die Gebäude sind dem zuständigen örtlichen Bauamt oder dem Kreisbauamt vor Baubeginn zur Abnahme anzuzeigen und von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Katasteramt durchzuführen.

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

Für die Errichtung der Garagen ist der besondere Abschnitt bindend.

8.) Einfriedigungen und Bepflanzungen: (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8, 14 und 15 BBauG)

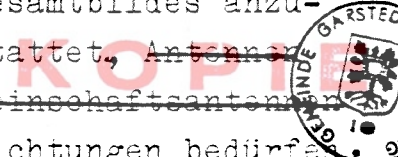
Die Mehrfamilienhausgrundstücke müssen als Gesamtgrünanlage ohne Grenzmarkierungen angelegt und entsprechend dem Bebauungsplan gestaltet werden. Blockweise dürfen die Grundstücke durch Hecken mit höchstens 0,50 m Höhe eingefasst werden. Mit der Gestaltung der Grünanlagen ist ein Gartenarchitekt zu beauftragen. Nutzgärten sind nicht zugelassen. Der vorhandene Bestand an einzeln stehenden Bäumen ist zu schützen und zu erhalten. Weitere Baumanpflanzungen sind, wie im Bebauungsplan angegeben, vorzunehmen.

Die Einfamilienhausgrundstücke dürfen mit 60 cm hohen Jägerzäunen eingefriedet werden. Die der Straße oder Zuwegung zugewandten Seiten der Grundstücke dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden. Sie sind wie Grünanlagen zu gestalten.

Die den Straßen oder Zuwegungen abgewandten Grundstücksteile dürfen als Nutzgärten angelegt werden.

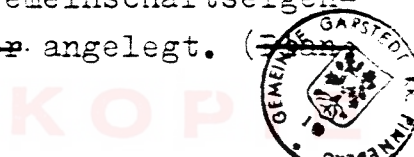
9.) Reklameanlagen u.a.: (Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BBauG)

Reklameschilder und Reklameeinrichtungen und dergl. sind ohne Beeinträchtigung des Straßen- bzw. Gesamtbildes anzuordnen, sie sind für Wohnhäuser nicht gestattet. ~~Antennen sind, außer für Einzelhäuser, nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.~~ Reklameschilder und Reklameeinrichtungen bedürfen der besonderen Genehmigung gem. LBO.



10.) Stellplätze und Garagen: (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1e und Nr. 12 BBauG)

Entsprechend dem bautechnischen Erlaß Nr. 190 vom 5.12.1961 sind im Bebauungsplan Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Die ~~kadmiumrot~~ angelegten Stellplätze verbleiben im Privateigentum oder privatem Gemeinschaftseigentum. Öffentliche Parkplätze sind ~~gelddcker~~ angelegt. (~~Zeichenverordnung Anlage 6.2.~~)



Die Tiefgaragen sind in Verbindung mit dem Eigentum an den acht-, sechs- und viergeschossigen Wohnbauten zu bauen und zu unterhalten.

Kellergaragen sind nicht gestattet.

11.) Wohnlauben: (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1a und Nr. 8 BBauG)

Die Errichtung von Wohnlauben ist nicht gestattet.

12.) Stromversorgung und Beleuchtung: (Hinweise ohne Normen - charakter)

Die Straße "A" ist durch Kabelleitungen mit Strom zu versorgen; das gleiche gilt für die noch weiter auszubauenden Straßen Birkenweg, Achternfelde, Königsberger Straße und Garstedter-Feld-Straße. Die Gemeindewerke sind für die Ge -

nehmung der Anlagen zuständig. Die Beleuchtung ist in der Straße "A", Achternfelde und in der Königsberger Straße mit Mastleuchten, in den übrigen Straßen mit Peitschenleuchten herzustellen, deren Bauart der Zustimmung des Gemeindebauamtes bedarf.

13.) Wasserversorgung: (Hinweise ohne Normencharakter)

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Netz der öffentlichen Wasserleitungen für den Bedarf an Trink-, Wirtschafts- und Feuerlöschwasser sicherzustellen. Besondere Feuerlöschhydranten sind im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr einzubauen.

Der Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz hat nach der Ortssatzung und der Gebührenordnung der Gemeinde Garstedt zu erfolgen.

14.) Entwässerung: (Hinweise ohne Normencharakter)

a) Oberflächenwasser: Die Oberflächenentwässerung ist durch einen Entwurf für das Teilgebiet der Straße "A" und das Gesamtgebiet sicherzustellen. Die Entwässerung hat durch den Einbau von Regenwasserkanälen mit dem Anschluß an die natürlichen Vorfluter stattzufinden.

b) Schmutzwasser: Die Beseitigung der Schmutz- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation (Einzugsgebiet : Hamburger Sielnetz) sicherzustellen. Dazu sind in der Straße "A" Steinzugrohrleitungen nach den Vorschriften der Landesbauordnung, den DIN-Vorschriften und den Hamburger Sielbauschriften einzubauen.

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

15.) Müllabfuhr: (Hinweise ohne Normencharakter)

Für die hygienische Unterbringung der Mülleimer sind Müllboxen für Mehrfamilienhäuser zu bauen und stark einzugrünen. Die Bedingungen der Ortssatzung sind einzuhalten.

Aufgestellt,

Garstedt, den 15. März 1965

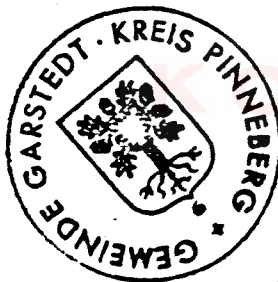
Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung

- Bauamt -
Im Auftrage:

gez. Geisler

Garstedt, den 15. März 1965

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

GENEHMIGT

GENEWS ERLASS
IX. 316-313/04-09.17/11/
VOM 11. April 1966
KIEL, DEN 11. April 1966

Der Minister
für Arbeit, Sozialer Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

