

FÜR DEN BEREICH DER 1.(VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG GILT DER TEXT - TEIL B - DES BEBAUUNGS -  
PLANES Nr. 22 GARSTEDT — IN SEINER BISHER GÜLTIGEN FASSUNG UNVERÄNDERT FORT.

## Text zur Planzeichnung

zum Bebauungsplan Nr. 22 - verbindlicher Bauleitplan - der  
Gemeinde Garstedt; Gebiet: Ohechaussee - Bekwisch - Glojenberg  
Tarpenbekstraße.

-----

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

Der Bebauungsplan Nr. 22 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. 45, 82, 83, 99 und 101 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenstandslos.

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

Der Bebauungsplan Nr. 22 erfaßt das folgendermaßen begrenzte Gebiet:

Im Norden von den Flurstücken 647/42, 833/41, 790/41, 789/41, 602/41, 37/2 und 965/36, alle der Flur 15,

im Osten von der Tarpenbek (Landesgrenze) und den Flurstücken 805/117, 117/7, 117/10, 836/117 und 119/17, alle der Flur 16,

im Süden von den Flurstücken 119/14, 119/9, 119/4, 565/137 und 137/1, alle der Flur 16,

im Westen von den Flurstücken 596/166, 170/2, 52/14, 52/16, 52/17, 52/21 und 587/52, alle der Flur 16; 75/7, 75/5, und 128/4, alle der Flur 15.

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

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

4. Bebauung: (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)

Für die zur Bebauung anstehenden Flächen ergibt sich folgende Nutzung: Siehe Festlegungen nach der Baunutzungsverordnung (BNVO) vom 26. Juni 1962 in der Planzeichnung.

Es ergibt sich eine durchschnittliche Geschößflächenzahl von 0,40 im Durchschnitt mit einer Einwohnerzahl pro ha Nettofläche von 124 (bei 2,8 Einwohner pro 263 WE); GRZ = 0,172 im Durchschnitt.

Größe des Plangebietes 72960 m<sup>2</sup> brutto.

Größe des Baugebietes 59280 m<sup>2</sup> netto.

Gesamte Anzahl der Wohneinheiten (WE) = 263.

Garagen insgesamt 158 (Soll: 263 x 0,5 = 132 Garagen)

Stellplätze 182 (Soll: 263 x 0,7 = 184 Stellplätze)  
(Errechnung des Nettobaugebietes unter Abzug der Straßen, Wege und Verkehrsanlagen.)

Fläche der Kinderspielplätze und Grünflächen rd. 6500 m<sup>2</sup>.

Einwohnerzahl 263 x 2,8 = 736 Personen.

5. Bebauung allgemein: (Festsetzungen nach § 9 Abs.2 BBauG)

Die Gebäude sind wie folgt zu bauen:

- a) Acht-, sechs- und viergeschossige Gebäude auf den Flurstücken 115/1 und 115/3:

Fassaden in Kieswaschbetonplatten und Sichtbetonelementen, letztere mit selbstwaschenden Anstrichen behandelt. Wahlweise statt der Kieswaschbetonplatten sind Verblendflächen aus guten Verblendsteinen erlaubt.

Dachaufbauten müssen allseitig mindestens 2 m von den Dachkanten zurückspringen.

Dachneigungen sind verdeckt anzuordnen, Dachüberstände sind nicht gestattet.

- b) Gebäude an der Ohechaussee auf den Flurstücken 52/10, 52/75/12, 42/4:

Dachneigung 51°, Eindeckung mit schiefergrauen Pfannen. Fassaden in rotem Verblendstein. Gebäude auf den Flur-

stücken 589/52, 75/13, 42/5, 644/42 Dachneigung  $35^{\circ}$ ,  
sonst wie vor.

c) Gebäude am Bekwisch und Glojenbarg auf den Flurstücken  
41/9, 41/2, 41/3, 41/10 und 37/5 Dachneigung  $51^{\circ}$ , sonst  
wie nachstehend:

Gebäude auf den Flurstücken 966/37, 967/37, 37/7, 117/4  
Dachneigung  $51^{\circ}$ , Eindeckung in schwarzen Pfannen.  
Fassaden in roten Verblendsteinen.

d) Gebäude am Glojenbarg auf den Flurstücken 117/5, 117/6,  
117/11, 117/12, 117/15, 117/14, 117/13 Dachneigung  $51^{\circ}$ ,  
Eindeckung mit schwarzen Pfannen, Fassaden in licht-  
grauen, weißen und dunkelgrauen Farbtönen, Anstriche  
selbstwaschend (Putzbauten).

e) Gebäude an der Tarpenbekstraße auf den Flurstücken  
119/1, 119/2, 119/3, 119/10, 119/11:  
Verdeckte Dachneigung, Fassaden mit hellgrauweißen Ver-  
blendern.

f) Die vorhandene Tankstelle auf dem Flurstück 41/6 und  
834/41, Flur 15, darf nur durch Stellplätze, nicht aber  
durch Werkstattanlagen ergänzt werden.

Die Garagen in den Abschnitten b) bis e) sind nur mit  
Flachdächern zu bauen, verdeckte Dachneigung, Fassaden wie  
die Hauptgebäude. Die Tiefgarage darf einschließlich Erd-  
aufschüttung nicht höher als 0,50 m über O.K. Gelände lie-  
gen. Die Aufschüttung ist mit Büschen zu bepflanzen und mit  
Rasen zu begrünen.

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

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

Die Errichtung von Drempeeln ist für geneigte Dächer nicht  
gestattet.

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.

6. Einfriedigungen und Bepflanzungen:

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

Die Grundstücke müssen als Gesamtgrünanlage ohne Grenzmarkierungen angelegt und entsprechend dem Bebauungsplan gestaltet werden. Blockweise dürfen die Grundstücke durch Hecken mit höchstens 0,50 m Höhe eingefast 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.

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

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

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

Entsprechend dem bautechnischen Erlaß Nr. 190 vom 5.12.1961 sind im Bebauungsplan Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorge-

sehen. Die grau angelegten Stellplätze verbleiben im Privat-  
eigentum oder privatem Gemeinschaftseigentum.

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

Kellergaragen sind nicht gestattet, ausgenommen die Tief-  
garage .

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

Die Errichtung von Wohnlauben ist nicht gestattet.

Aufgestellt,  
Garstedt, den 10. März 1965

Gemeinde Garstedt  
Gemeindeverwaltung  
- Bauamt -  
I.A.

gez. Geisler

Garstedt, den 11. März 1965

Gemeinde Garstedt  
Gemeindeverwaltung



Der Bürgermeister

Sm.