B e g r ü n d u n g

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

A. Allgemeines

Im Flächennutzungsplan sind die vom Bebauungsplan Nr. 22 eingeschlossenen Flächen als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die Erfassung dieser Fläche durch den Bebauungsplan sichert die städtebaulich geregelte Bebauung. Auch die bereits bebauten Grundstücke werden durch die Festsetzung von Baunutzungsziffern gemäß Baunutzungsverordnung erfaßt.

Die Kernfläche des Bebauungsplanes mit den Flurstücken 115/1 und 115/3 wird aus der umrahmenden Einzelhausbebauung, die zu den Siedlungsansätzen nach dem Bau der U-Bahn nach Langenhorn gehört , durch betont höhere Bebauung herausgehoben. Diese Aufzonung bietet sich schon durch die verkehrstechnische Lage in der Nähe zweier für den Ort wichtiger Straßen an (Ohechaussee und Tannenhofstraße/Rugenbarg).

Die Kernbebauung läßt durch genügend große Hausabstände weite Grünflächen frei. Ein größerer Kinderspielplatz sorgt insbesondere für die zu erwartenden jungen Familien und deren Kinder. In der Grünfläche sind Ruheplätze für ältere Einwohner vorgesehen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind so konzentriert wie möglich angeordnet worden. Durch die Anordnung einer Tiefgarage wird ein beträchtlicher Anteil des Verkehrslärms abgeschirmt.

Zur Erschließung des Gebietes sind die Straßen Bekwisch, Glojenbarg und Tarpenbekstraße endgültig, so wie es der Bebauungsplan vorsieht, auszubauen.

Die Hochbaumaßnahmen dürfen nicht begonnen werden, bevor die Erschließungsanlagen gemäß Erschließungsvertrag fertiggestellt sind. Der Bau der Tiefgarage hat vor dem Beginn der Hochbauten stattzufinden, andernfalls ist eine Bürgschaft zu hinterlegen.

Der Spielplatz ist vom Aufschließer einzurichten. Die Unterhaltung des Spielplatzes, der im Privatbesitz verbleibt, ist Sache des Grundeigentümers oder seiner Nachfolger oder eines Eigentümerverbandes (Eigentümergemeinschaft). Das gleiche gilt für die Pflege und Betreuung der Wohnwege und der privaten Abstellplätze (Parkplätze), soweit diese durch Eigentumsübertragung aus dem Eigentum eines gemeinsamen Betreuers oder einer Firma oder Gesellschaft ausscheiden.

Die Eigentümergemeinschaften sind gemeinsam verantwortlich für den Zustand der Wohnwege, der darunter befindlichen, nicht gemeindeeigenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, des Kinderspielplatzes und der Abstellflächen (Parkplätze).

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

Sämtliche neu anzulegenden Straßen und Wege und sonstige Einrichtungen für den fließenden oder ruhenden Verkehr sind vom Aufschließer 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 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.

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.

-3-

B. Kosten

1. Straßen:

Der Erschließungsaufwand beträgt unter Berücksichtigung des Anteiles nach § 129 BBauG

a) Tarpenbekstraße: Länge 120 m bis zum Glojenbarg

Profil 10,36 m; Kosten für den Teilausbau = 400,-- DM/lfdm
120 . 400 = 48.000,-- DM

b) Glojenbarg: Länge 320 m; Profil 10,36 m; Teilausbaukosten: 300,-- DM/lfdm
320 . 300 = 96.000,-- DM

c) Bekwisch: Länge 70 m; Profil 10,36 m; Kosten = 300,-- DM/lfdm
70 . 300 = 21.000,-- DM.

Zusammen a) bis c)	48.000,-- DM
	96.000,-- DM
	21.000,-- DM
	165.000,-- DM

Rückfluß nach Ortssatzung

90 % =		148.500,-- DM
Verbleibende Kosten =	rd.	16.500,-- DM

2. Schulen und öffentliche Einrichtungen:

Einwohner des Gebietes ca. 263 . 2,8 = 736

Anteil der Neubauten ca. 590 Einwohner (210 WE)

Anzahl der zu erwartenden schulpflichtigen Kinder nach Erfahrungssatz 12 % = 70 Kinder

Kosten pro Schulklasse und Kind rd. 6.000,-- DM
70 . 6000 = 420.000,-- DM

Ansiedlungsleistungen 210 WE . 1500,-- DM = 315.000,-- DM, jedoch abzüglich der für 1-Zimmer-Wohnungen entfallenden Ansiedlungsleistungen!

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

Bei 1.500,-- DM Ansiedlungsleistungen pro WE: 105.000,-- DM

Verwaltungslasten, Kindergarten u.a. pro Einwohner ca. 292,73 DM gemäß Haushaltsquerschnitt

292,73 DM . 590 = 172.710,-- DM abzüglich der Steuereinnahmen.

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.