

B e g r ü n d u n g u n d E r l ä u t e r u n g e n

zum Bebauungsplan Nr. 29 - verbindlicher Bauleitplan - der Gemeinde Garstedt; Gebiet: Friedrichsgaber Weg - Engentwiete - Friedrich-Ebert-Straße

A. Allgemeines:

Zur Sicherung der geordneten, städtebaulich angepaßten und erschließungsmäßig abgestimmten Bebauung beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Garstedt diesen Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet einer geregelten Bebauung zugeführt.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr liegen am Rande des Baugebietes, und zwar hauptsächlich an den GIK-Straßen Friedrichsgaber Weg und Friedrich-Ebert-Straße.

Der Bedarf für Flächen des ruhenden Verkehrs wurde, wie bewährt, aus dem Verhältnis 1 WE = 1,2 Abstelleinheit ermittelt. Mit der zu bauenden Tiefgarage auf dem südlichen Teil des Flurstückes 35/3 ist für eine möglichst weitgehende Eindämmung des Verkehrslärmes gesorgt.

Straßen werden nicht neu angelegt. Die Erschließung geht von den umrahmenden vorhandenen Straßen aus und sieht Wohnwege vor.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Reihenhäuser angeordnet. Sie passen sich den bereits vorhandenen Reihenhaussiedlungen an der Engentwiete und Düsterntwiete an.

Durch die 7-geschossigen Punkthäuser auf dem südlichen Teil des Geländes wird eine städtebauliche Dominante für die umliegenden Baugebiete geschaffen. Eine sorgfältige Geländeerkundung mit Prüfung des zu erwartenden Panoramas unter Zuhilfenahme von Ballons und Höhenfixierung anhand von Baumgruppen ging der Festsetzung der Geschößzahl voraus.

Südlich der geplanten Punkthäuser schließen sich Gebiete mit eingeschossigen und zweigeschossigen Einfamilienhäusern an. Westlich des Plangebietes bleibt die freie Landschaft als reizvolles Blickfeld für das Wohngebiet erhalten.

B. Erschließungsumfang und entstehende Kosten:

a) Straßen

Die GIK-Straßen Friedrichsgaber Weg und Friedrich-Ebert-Straße scheiden aus der Kostenermittlung aus, da ihr endgültiger Ausbau nicht Voraussetzung für die Erschließung des Plangebietes ist. Die Kostenanteile aus der endgültigen Herstellung dieser Straßen werden durch Erschließungsvertrag dem Erschließer angelastet und nach dem geltenden Ortsrecht ermittelt.

Die Engentwiete ist ausgebaut. Die anteiligen Straßenbaukosten werden ebenfalls im Erschließungsvertrag nach geltendem Ortsrecht dem Erschließer angelastet.

b) Schulen und öffentliche Einrichtungen

Einwohner des Gebietes ca. 275 Personen.

Anzahl der zu erwartenden schulpflichtigen Kinder nach Erfahrungssatz 10 % = rd. 28 Kinder

Kosten pro Schulklasse und Kind ca. 6.000,- DM

$28 \times 6.000 = 168.000,-- \text{ DM.}$

Ansiedlungsleistungen = 1.500,- DM x 98 WE = 147.000,-- DM.

Verbleibende Last aus Schulen = 21.000,-- DM.

Verwaltungslasten, Kindergarten u.a. pro Einwohner jährlich 91,-- DM gemäß Haushaltsquerschnitt.

$91 \times 275 = 25.425,-- \text{ DM abzüglich Steuereinnahmen.}$

C. Besondere Bestimmungen außerhalb der Festsetzungen im Text zur Planzeichnung (ohne Normencharakter):

- a) Die Gebäudeunterhaltung (Anstrich der Putzflächen, Fenster- u.a. Anstriche, Dacheindeckung) hat stets so stattzufinden, daß die Gebäude insgesamt eine einheitliche Gestaltung erhalten. Die beim Neubau festgesetzten Farben müssen wieder verwendet werden. Putzflächen, die sich ohne Unterbrechung über eine Gruppe von Reihenhäusern erstrecken, sind immer durch eine zeitlich zusammenhängende Renovierung zu behandeln. Soweit möglich, sind vorstehende Bestimmungen als Grunddienstbarkeiten in die Grundbücher aufzunehmen.

- b) Traufenhöhen und Sockelhöhen sind nach Anweisung des Gemeindebauamtes festzulegen und dabei auf die benachbarten Gebäude abzustimmen.
- c) Die Absteckungen für die Gebäude sind dem zuständigen örtlichen Bauamt oder dem Kreisbauamt vor Baubeginn zur Abnahme anzuzeigen und von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.
- d) Kinderspielplätze sind nach den Anweisungen des Gemeindebauamtes anzulegen und auszustatten.
- e) Die Unterhaltung und Errichtung der Spielplätze, der Wohnwege, Garagenvorplätze, Stellplätze, Entwässerungsanlagen, die im privaten Besitz verbleiben, ist Sache der Grundeigentümer oder ihrer Nachfolger oder eines Eigentümerverbandes (Eigentümergeinschaft). Eine Eigentümergeinschaft ist zu bilden zur gemeinsamen Pflege und Betreuung der Kinderspielplätze, der Garagenvorplätze, Stellplätze, der Wohnwege, der Entwässerungsanlagen und zur gemeinschaftlichen Unterhaltung und Pflege der Gebäude, sobald diese Anlagen durch Eigentumsübertragung aus dem Eigentum eines gemeinsamen Betreuers oder einer Firma oder Gesellschaft ausscheiden und in das Eigentum mehrerer übergehen.

Die Mitglieder der Eigentümergeinschaften sind gemeinsam für den einwandfreien Zustand der zu betreuenden Anlagen verantwortlich.

Die vorstehenden Bedingungen sind als Grunddienstbarkeit in die Grundbücher aufzunehmen, soweit es möglich ist.

Die Wohnwege und Garagenvorplätze sowie die Stellplätze bleiben Privateigentum. Die Pflege und Betreuung der in den Privatflächen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern. Die Grunddienstbarkeiten sind für die Träger öffentlicher Belange kostenlos einzurichten.

- f) 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.

- g) Die Be- und Entwässerung der Grundstücke ist gemäß Abschnitt XXI und XXII der LBO für das Land Schleswig-Holstein vom Aufschließer sicherzustellen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die öffentliche Wasserleitung 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 haben nach der Ortssatzung und der Gebührenordnung der Gemeinde zu erfolgen.

Jede Neuanlage und wesentliche Änderung bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

Die Oberflächenentwässerung ist durch einen Entwurf für das gesamte Gebiet sicherzustellen. Die Entwurfskosten trägt der Aufschließer bzw. tragen die Aufschließer. Die Oberflächenentwässerung hat durch den Einbau von Regenwasserkanalleitungen zu erfolgen, die an den Vorfluter anzuschließen sind.

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 Schmutzsielleitung in der Engentwiete bzw. in der Friedrich-Ebert-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. Der Anlage muß ein genehmigungsfähiger Entwurf zugrunde liegen, dessen Kosten ebenso wie die Baukosten für die Kanalisation vom Aufschließer zu tragen sind.

Für den späteren 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 die Benutzung derselben haben nach der Ortssatzung und der Gebührenordnung der Gemeinde zu erfolgen.

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

- h) Straßenausbau und Unterhaltung. Sämtliche neu anzulegende Wohnwege und sonstige Einrichtungen für den fließenden oder ruhenden Verkehr sind vom Aufschließer ohne Belastung der Gemeinde herzustellen. Der notwendige Ausbau der Straßen Friedrichsgaber Weg und Friedrich-Ebert-Straße wird im Erschließungsvertrag besonders geregelt.

Der Ausbau der 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 Wege bezieht sich für den Aufschließer stets auf den Vollausbau einschließlich 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 Programmes erfolgt und damit die haushaltsmäßige Deckung nicht gewährleistet ist.

i) Beheizung

Die Gebäude im Bebauungsplangebiet sind durch eine Blockheizung in den siebengeschossigen Häusern zu versorgen.

Aufgestellt

Garstedt, den 25. Mai 1964

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung

- Bauamt -

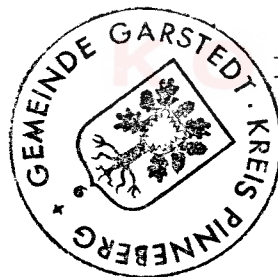
Im Auftrage:

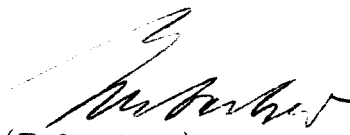



(Geisler)

Garstedt, den 25. Mai 1964

Gemeinde Garstedt
Gemeindeverwaltung




(Embacher)

Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Garstedt -

Gebiet: Friedrichsgaber Weg/ Friedrich-Ebert-Straße

Die Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

Die Reihenhaussiedlung ist ausreichend und übersichtlich erschlossen:

- a) auf der westlichen Seite durch den Friedrichsgaber Weg und den von dort ausgehenden Stichwegen, die eine max. Länge bis zu 45 m haben,
- b) von der Düsterntwiete und vom Verbindungsweg Friedrich-Ebert-Straße mit Zuwegungen bis max. 58 m Länge.

Der in der Planung bisher vorgesehene Mittelweg stört die Wohnruhe und ist zur Erschließung nicht erforderlich.

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Beschlusses des gemäß § 127 bestellten Beauftragten für die Wahrnehmung der Aufgaben der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 27.2.70

Norderstedt, den 27. Mai 1970



Stadt Norderstedt
Der Magistrat -

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat in der Zeit vom 23.3.70 bis 23.4.70 nach vorheriger am 13.3.70 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

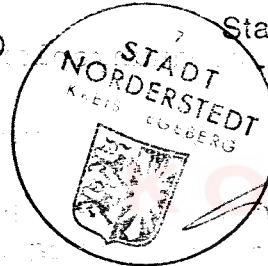
Norderstedt, den 27. Mai 1970



Stadt Norderstedt
Der Magistrat -

Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde mit Beschluß des gemäß § 127 der Gemeindeordnung bestellten Beauftragten für die Wahrnehmung der Aufgaben der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 13.5.70 gebilligt.

Norderstedt, den 27. Mai 1970



Stadt Norderstedt
Der Magistrat -

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der beigefügten Begründung, ist am 21.8.1970 mit der erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegt vom 29.8.1970 bis 29.9.1970 öffentlich aus.

Norderstedt, den 2.11.1970



STADT NORDERSTEDT
DER BÜRGERMEISTER
(Hambacher)
Bürgermeister