SATZUNG DER STADT

SCHWARZENBEK

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR 23

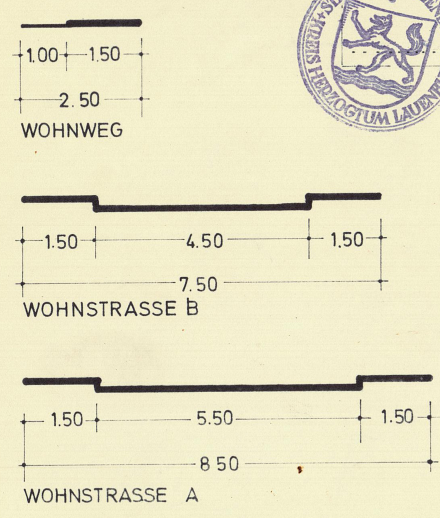
AUF GRUND DES § 10 BUNDESBAUGESETZ (BBAUG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBl I S. 341) UND DER §§ 14 U. 111 ABS. 1 LBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 2 BBAUG WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVETRETUNG VOM 13.9.1968 ....FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR 23 - PLANGEBIET AM HAINHOLZ UND WESTL DER GÜLZOWER STRASSE - BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT, ERLASSEN:

ZEICHENERKLÄRUNG: DARSTELLUNG NORM. INHALTS

PLANZ.	ERKLÄRUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
WR	REINE WOHNGEBIETE	§3 BAUNVO
(I) (II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) ZWINGEND	§ 9 (1) 1a §§ 16 U. 17 BAUNVO
GFZ 0,2.07	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 17 BAUNVO
0	OFFENE BAUWEISE	§ 9 (1) 1b BBAUG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 9 (1) 1b BBAUG
	BAULINIE	§ 23 BAUNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BAUNVO
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 (1) 3 BBAUG
P	ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN	§ 9 (1) 3 BBAUG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 (1) 3 BBAUG
	UMFORMERSTATION	§ 9 (1) 5 BBAUG
	GRÜNFLÄCHE PARKANLAGEN	§ 9 (1) 8 BBAUG
	SPIELPLATZ	§ 9 (1) 2 BBAUG
GGa	FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN	§ 9 (1) 1e U. 12 BBAUG
	GRENZE ZWISCHEN FLÄCHEN UNTERSCHIEDL MASSE DER NUTZUNG	§ 9 (1) 1a BBAUG, § 16 (4) BAUNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (5) BBAUG
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) BBAUG
Ga	FLÄCHE FÜR GARAGEN	
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
	SICHTDREIECK	
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
27/10	FLURSTÜCKSNUMMERN	
	HÖHENLINIE	

M | FLÄCHE FÜR MÜLLBOXEN

M. 1:500



DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT, WURDE NACH § 11 BBAUG MIT ERLASS DES INNENMINISTERS VOM 20.2.69 AZ IV 81 d-813/04-06.112 (23) ERTEILT
DIE ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN WURDE MIT ERLASS DES INNENMINISTERS VOM 11. NOV. 1967, AZ. IV 81 d-813/04-06.112 (23) BESTÄTIGT
SCHWARZENBEK, DEN 29.12.69

BÜRGERMEISTER

TEXT:

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
RECHTSGRUNDLAGE § 9 ABS. 2 BBAUG 1 DVO V. 9.12.1967

TRAUFHÖHE: BEI EINGESCHOSSIGEN EINFAMILIENHÄUSERN MAX. 3.50
BEI ZWEIGESCHOSSIGEN REIHENHÄUSERN MAX. 6.50

DACHNEIG.: WALMDACH 30 – 35°
SATTELDACH 25 – 30°
FLACHDACH 0 – 3° BEI DEN GARAGEN

DACHEINDECKUNG: GRUPPENWEISE S-O. FRANKFURTER PFANNE
FARBE: DUNKELGRAU BZW. DUNKELBRAUN
BEI FLACHDÄCHERN PAPPEINDECKUNG

DIE SICHTFLÄCHEN DER GEBÄUDE WERDEN MIT ROTBRAUNEN VORMAUERSTEINEN VERBLENDET. DIE AUSSENWÄNDE AN DEN TRAUFSEITEN DER GEBÄUDE SOWIE DIE GARAGEN WERDEN MIT EINEM HELLEN AUSSENPUTZ VERSEHEN.

EINFRIEDIGUNG: 80 cm LEBENDE HECKE, ZUSÄTZLICH VORGARTEN JÄGERZAUN, ÜBRIGE GRUNDSTÜCKSBEGRENZUNG GRÜNER MASCHENDRAHTZAUN

GARTENGESTALTUNG: ALLE VORGÄRTEN SIND EINHEITLICH NUR FÜR RASEN- UND ZIERPFLANZUNG ZU BENUTZEN.

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE DARF KEINERLEI BEPFLANZUNG HÖHER 70 cm ERSTEHEN. §9 ABS.1 NR.15 BBAUG
NEBENANLAGEN GEM. §14.1 BAUNVO SIND AUSGESCHLOSSEN

ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH §§ 8 UND 9 BBAUG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER STADTVERTRETUNG VOM 20.3.1964....

SCHWARZENBEK, DEN 19.11.1968....

BÜGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT, SOWIE DER BEGRÜNDUNG, HABEN IN DER ZEIT VOM 17.7.68 ...... BIS 19.8.1968 NACH VORHERIGER AM 27.6.1968 ... ABGESCHOSSENER BEKANNTMACHUNG MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN UND BEDENKEN IN DER AUSLEGUNGSFRIST GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, ÖFFENTL. AUSGELEGEN.

SCHWARZENBEK, DEN 19.11.1968......

BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 20. Dez. 1968 SOWIE DIE GEOMETRISCHE FESTLEGUNG DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT

RATZEBURG ~~SCHWARZENBEK~~, DEN 20. Dez. 1968

KATASTERAMT

DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 13.9.1968 ...... GEBILLIGT.

SCHWARZENBEK, DEN 19.11.1968......

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS TEXT UND PLANZEICHNUNG, SOWIE DIE BEIGEFÜGTE BEGRÜNDUNG SIND AM 1.12.69 MIT DER ERFOLGTEN BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG IN KRAFT GETRETEN UND LIEGEN VOM 1.12.69 ~~BIS~~ AB .... ÖFFENTL. AUS.

SCHWARZENBEK, DEN 29.12.69...

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan Nr. 23 wurde aufgrund einer fehlerhaften Ausfertigung am 23. Dezember 1998 rückwirkend zum **05. Januar 1970** in Kraft gesetzt.

Schwarzenbek, 29. Januar 1999

i.A. Boldt

C-H-ROHDE
ARCHITEKT BAU-ING.
2 HAMBURG-OTHMARSCHEN
CORINTHSTRASSE 15 RUF 880 10 44

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schwarzenbek
Gelände Gerke und Gladiator südlich Am Hainholz
westlich Gülzower Straße

1.) Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist gem. §§ 2, 8, 9 u. 1o in Verbindung mit § 3o des BBauG. v. 23. Juni 196o in Anlehnung an den genehmigten Flächennutzungsplan vom 26. Juni 1961 AZ. IX / 34h / 312/2-o6 112 aufgestellt.

2.) Lage und Umfang

Kartengrundlage für den gegenwärtigen Zustand ist die Abzeichnung der Katasterkarte. Die Höhenlinien sind der Katasterplankarte (Deutsche Grundkarte 1 : 5 ooo) entnommen. Das Baugebiet liegt am Ortsausgang Schwarzenbek - Hamburg und wird begrenzt im Osten durch die Gülzower Straße, im Süden durch Waldgebiet und die Butzwiese, im Westen durch Hainholz, im Norden durch den Vorfluter und den Weg Am Hainholz.

3.) Städtebauliche Maßnahmen

Das geplante Baugebiet ist z. Zt. noch landwirtschaftlich genutztes Weideland (Flächen). Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, soll das Gebiet mit Wohnbauten(eingeschossige Einfamilienhäuser und zweigeschossige Reihenhäuser) bebaut werden.

4.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für die im Wohngebiet eingeschlossenen Parzellen, wie sie im Eigentümerverzeichnis ausgewiesen sind, werden Grenuregulierungen erforderlich, für die das Verfahren nach § 8o u. ff. des BBauG. stattfindet. Die genannten Verfahren werden jedoch dann ausgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5.) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Die geplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek als Wohngebiet ausgewiesen. Die Eerschließung erfolgt von einer Wohnsammelerschließungsstraße mit Wendehammer. Von den Erschließungsstraßen aus sind Zuwegungen als Fußwegverbindung in 2, 5o m Breite zu den Reihenhäusern vorgesehen. Die Wohnsammelstraße und Stichstraße erschließen sämtliche Einfamiliengrundstücke. Die Erschließungsstraßen erhalten eine Breite von 8, 5o m, bestehend aus einer Fahrstraße von 5, 5o m und beidseitigem Fußweg von 1, 5o m Breite.

An den Straßenkreuzungen und Einmündungen ist als Sichtdreieck eine nicht überbaubare Fläche von 15, o m auszuweisen.
Die gem. Runderlaß des Herrn Minisrte für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 11. 2. 1964 - AZ. IX 34a - 313/o4 allg. /31o/o2. 1 -notwendigen Einstellplätze bzw. Garagen für PKW sind in der Planzeichnung ausgewiesen.
Die Frage der Richtlinien für die Vorgartengestaltung und der Grundstückseinfriedigung regelt ein aufzustellender Grünflächenplan.
Die äußere Gestaltung der Hochbauten wird - nach baugruppen getrennt- von den zuständigen Baugenehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Stadt Schwarzenbek festgesetzt.

6.) Für die Erschließung des im Bebauungsplan Nr. 23 geplanten Geländes werden voraussichtlich folgende , zunächst überschläglich ermittelten Kosten entstehen :

1)	Schmutzwasserkanalisation	DM 12o. ooo. --
2)	Regenwasserkanalisation	DM 4o. ooo. --
3)	Wasserversorgung	DM 18. ooo. --
4)	Straßenbaukosten einschl. Straßenbeleuchtung	DM 18o. ooo. --
		DM 358. ooo. --

Die Erschließung wird durch den Bauträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Schwarzenbek durchgeführt.

7.) Versorgungseinrichtungen

WAsser, Strom und Gas sind bis zur Gülzower Straße vorhanden und sind auf das Plangebiet heranzuführen. Die einzelnen Grundstücksparzellen werden an die städtische Versorgung angeschlossen. Anschlüsse an das Fernsprechnetz der Bundespost erfolgen durch das Fernsprechamt Hamburg-Harburg.
An der Stirnseite jeder Reihenhauszeile ist beabsichtigt , einen Endverzweiger-Einbaukasten der Deutschen Bundespost für Fernsprechanlagen- einzubauen. Von der Rückseite des Einbaukastens soll ein Isolierrohr durch die Reihenhauszeile nach den Angaben der DBP verlegt werden. Entsprechende Dienstbarkeiten können ins Grundbuch eingetragen werden.

8.) Abwässer und Fäkalienbeseitigung

Die Straßen-und Regenentwässerung wird dem vorhandenen Vorfluter Am Hainholz über Parzelle 27/12 (offener Graben) schadlos zugeführt. Die Ableitung der Abwässer erfolgt in das vorhandene Sielnetz an der Gülzower Straße.
Die wassertechnischen Berechnungen wurden durch das Ing. -Büro Erich Warninck, Lütjenburg, Im Vogelsang 21 nachgewiesen und die entsprechende Genehmigung beantragt.
Hinsichtlich der Ableitung von Abwässern bzw. Regenwasser von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, Parkplätzen usw. in Gewässer ist vor der Ausführung eine Erlaubnis bzw. Bewilligung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

9.) **Müllbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden Mülls erfolgt über die städtische Müllabfuhr nach den Bestimmungen der Ortssatzung.

1o.) **Feuerlöscheinrichtung**

Im Plangebiet sind Hydranten für Feuerlöschzwecke in ausreichender Zahl nach Angaben der städtischen Feuerwehr vorzusehen.

11.) **Allgemeines**

Es wird angestrebt, alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Bei den zu erwartenden Luftschutzbestimmungen wird für die spätere Beschaffung von Luftschutzräumen empfohlen, daß diese unter den KFZ-Stellplätzen angelegt werden sollen.

Schwarzenbek, den 20.10.69

STADT SCHWARZENBEK KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Stadt Schwarzenbek
Der Bürgermeister

(Bürgermeister der Stadt Schwarzenbek)

Hamburg, den .....

(C. H. Rohde, Architekt)