51a

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 14 "Jägerstraße"

der Stadt Heiligenhafen, Kreis Oldenburg in Holstein

---

1) ~~Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse~~

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsplan (Anlage 5), die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 6) zu ersehen.

Heiligenhafen 16. APR. 1968
Bürgermeister

gestr. u. geä. gem. Erlaß des Innenministers v. 29.3.1968 - IV 81c - 813/04.08.16 (14) -

2) Zulässige Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429).

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit 2 Wohnungen zulässig. Anlagen gem. § 4 (3) Ziffern 1- 6 werden ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zugelassenen Geschoßflächen (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die überbaubaren Flächen nach § 23 BauNutzVO sowie die Größen der Grundstücke sind verbindlich festgesetzt.

3) Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Grundstücke 2 - 14: freistehende Eigenheime, eingeschossig, Dachneigung 45 - 50°, Satteldach.
Eindeckung: dunkelbraune Pfannen.
Außenhaut: weiße bzw. helle Putzflächen oder putzähnlich, wie hell geschlämmtes Verblendmauerwerk, Auflockerung durch Naturholzflächen.
Überstehende Trauf- (mindestens 30 cm) und Giebelortganggesimse(mindestens 15 cm) in massiv geputzt oder Holzunterschlag.

b) Grundstücke 16 - 44: als Doppelhäuser errichtete Eigenheime mit Straßenseite, einheitlich 40° Dachneigung, Nordseite 25 - 35° Dachneigung, Satteldach.
Eindeckung: dunkelbraune Pfannen.
Außenhaut: wie a) Außenhaut.

c) Grundstück 46: freistehendes Eigenheim, eingeschossig, Dachneigung 45 - 50°, Satteldach.
Eindeckung: dunkelbraune Pfannen.
Außenhaut: wie a) Außenhaut.

Alle Garagen sind in der Außenhaut entsprechend den dazugehörigen Wohngebäuden, im übrigen mit Flachdach, auszuführen. Kellergaragen werden nicht zugelassen.

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßdecke) darf an dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes im Bereich des Baukörpers höchstens 40 cm betragen. Geländeabträge (Planierungen) außer im Bereich der Gebäude ist nicht zulässig. Wird der Sockel infolge des Geländegefälles an den übrigen Hausseiten höher als 1,0 m, so ist der tieferliegende Teil aufzufüllen und evtl. anzuböschen. Für die Grundstücke 2 - 6 wurden die Erdgeschoßhöhen und die Höhenlage des Anschlusses an die Verkehrsflächen in der Planzeichnung festgesetzt.

Vorgartengestaltung

Heiligenhafen 16. APR. 1968
gestr. gem Erlaß des Innenministers
v. 29.3.1968 - IV 81c-813/04.08.16 (14) -
Bürgermeister

Vorgartengestaltung

Vorgartenflächen sind als zusammenhängende Rasenflächen mit einzelnen Baum-, Gehölz- und Staudengruppen anzulegen.

Abgrenzungen zur Straße durch höchstens 40 cm hohe Einfriedigungen aus Natursteinen ~~in Zyklopenmauerwerk~~, Verblendung mit roten Verblendern, mit Sichtbetonabdeckung in Muschelkalk oder ähnlich sowie lebende Hecken bis 70 cm Höhe mit Rasenbordstein. Sichtbeton- oder geputzte Einfriedigungsmauern sind nicht zugelassen.

Auf den Mauern angeordnete Stahl- oder Holzgitter sind bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm einschl. Mauer zugelassen.

Bei Straßengefälle ist die Einfriedigungsmauer abgetreppt nach vorstehender Maßgabe herzustellen.

Abgrenzungen der Grundstücke untereinander im Bereich der Vorgartenflächen: Lebende Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm. Während des Auswachsens der Hecken sind niedrige Zäune aus Maschengeflecht bis zu einer Höhe von 60 cm zugelassen.

Mülltonnen sind entweder in Mülltonnenschränken oder mit entsprechender Sichtblende (Eingrünung etc.) unterzubringen.

~~**Versorgungseinrichtungen**~~

Alle Grundstücke sind durch Anschluß an die öffentlichen Strom- und Wasserleitungen versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie im Bereich des Niederspannungsnetzes erfolgt durch Erdkabel. Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Bundespost zu verlegen.

Abwasserbeseitigung

Die auf den Grundstücken anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser werden durch Anschluß an die geplante Vollkanalisation im Trennsystem abgeführt. Bis zur Herstellung dieser Leitungen sind Klärgruben nach DIN 4261 zugelassen. Das geklärte Abwasser soll in den städtischen Graben als Vorfluter eingeleitet werden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch eine städtische Müllabfuhr in Privatregie nach den beschlossenen Satzungen.

Feuerlöscheinrichtungen

Im Zuge der Wasserversorgungsleitungen werden Unterflurhydranten in ausreichender Anzahl eingebaut.

Straßenbeleuchtung

~~Für alle Straßen sind Standleuchten vorgesehen.~~

gestr. gem Erl. des IM v. 29.3.1968
- IV 81c-813/04.08.16 (14) -
Heiligenhafen 16. APR. 1968

Heiligenhafen, den 31. August 1967

Bürgermeister

Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat
- Bauamt -

Bürgermeister

GENEHMIGT
GEMÄSS ERLASS
v. 84c - 813/04.08.16 (14)
VOM 29. März 1968
KIEL, DEN 29. März 1968

Der Innenminister
des Landes Schleswig-Holstein
Im Auftrag
[illegible]
(Dr. [illegible])

4) **Versorgungseinrichtungen**

Alle Grundstücke sind durch Anschluß an die öffentlichen Strom- und Wasserleitungen versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie im Bereich des Niederspannungsnetzes erfolgt durch Erdkabel. Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Bundespost zu verlegen.

5) Abwasserbeseitigung

Die auf den Grundstücken anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser werden durch Anschluß an die geplante Vollkanalisation im Trennsystem abgeführt. Bis zur Herstellung dieser Leitungen sind Klärgruben nach DIN 4261 zugelassen. Das geklärte Abwasser soll in den städtischen Graben als Vorfluter eingeleitet werden.

6) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch eine städtische Müllabfuhr in Privatregie nach den beschlossenen Satzungen.

7) **Feuerlöscheinrichtungen**

Im Zuge der Wasserversorgungsleitungen werden Unterflurhydranten in ausreichender Anzahl eingebaut.

8) **Straßenbeleuchtung**

Für alle Straßen sind Standleuchten vorgesehen.