

## Gemeinde Manhagen (Lensahn Land)

### T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 1  
der Gemeinde Manhagen

#### 1) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsgebietes ist aus dem im Bebauungsplan eingetragenen Übersichtsblatt zu ersehen. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht besonders nachgewiesen, da das Baugelände im Besitz der Gemeinde Manhagen ist.

#### 2) Verkehrsbeziehungen des Gebietes

Das Bebauungsgebiet wird von dem vorhd. landw. Wirtschaftsweg erschlossen.  
Die Straßenführung der Stichstraßen für das Baugebiet geht aus dem Bebauungsplan hervor.

#### 3) Zulässige Nutzung der Grundstücke, Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche, Stellung und Frontrichtung der baulichen Anlagen, ist durch Eintragung der geplanten Bebauung sowie durch Eintragung der Grundflächenzahl im Plan festgelegt. Diese Festlegungen richten sich nach der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

Es handelt sich hier um ein Dorfgebiet (M.D.) mit 1-geschossiger Bebauung. Für das Gebiet ist eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,14 - 0,20 ~~als obere Grenze anzusetzen~~ **festgesetzt**,

~~Abweichungen von den Gebäudegrenzen sind nur dort zugelassen, wo diese gestrichelt sind.~~

#### Nebengebäude: Garagen und Einstellplätze

sind von jedem Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu erstellen. Es sind nur massive Nebengebäude zugelassen, die möglichst durch eine Mauer oder Pergola mit dem Hauptgebäude zu verbinden sind, oder direkt angebaut werden.

#### Gewerbebetriebe

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Betriebe und Läden gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 nicht zugelassen.

Abschirmungen gegen benachbarte Wohngebiete sind nicht erforderlich.

#### 4) Gestaltung der baulichen Anlagen

##### a) Gestaltung der Hochbauten

Die Gebäude sind der heimischen Bauweise mit der üblichen Geschoß- und Sockelhöhe anzupassen.

Es sind in dem Bereich des Bebauungsplanes zwei Hausarten vorgesehen:

##### Gruppe a)

1-geschossige Gebäude mit verputzten Außenwänden. Farbe ist ~~örtlich~~ mit der Gemeinde festzulegen.

Ausbaufähiges Dachgeschoß, Dachneigung 45 - 50°, Dacheindeckung mit braunen Pfannen.

Die Fenster sind 2-farbig, überwiegend weiß zu streichen.

##### Gruppe b)

Außerdem ist auf den Plätzen 14 - 18 in gleicher Ausführung wie Gruppe a), jedoch mit einer Dachneigung von 30 - 32° vorgesehen.

##### b) Grünanlagen, Vorgartengestaltung und Zäune

Die Vorgärten der Grundstücke sind als Ziergärten bzw. als Rasenflächen anzulegen.

Um die Gestaltung der Vorgärten einheitlich und großzügiger erscheinen zu lassen, sollen möglichst große Rasenflächen mit Randbepflanzung angelegt werden. Die Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen dürfen nicht höher als 70 cm bepflanzt werden.

Die Grundstücke sind an der Straßenseite und seitlich herum bis zur hinteren Grenze mit lebenden Hecken bis 60 cm hoch bzw. mit Holzstakettenzaun bis zu 80 cm hoch einzufriedigen. An den Grenzen zu den Straßen sind feste Hecken oder Zäune anzulegen.

Die Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

Die Vorschriften für die Gestaltung der Vorgärten sind unbedingt bindend.

#### 5) Straßenbau

Die Erschließungsstraße (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg) ist im Unterbau vorhanden. Die ~~zwei Stichstraßen~~ zur Erschließung der Grundstücke ~~sowie der Wendeplätze mit Parkstreifen~~ werden 7,00 m breit ausgeführt (5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Bürgersteig).

Die Fahrbahn erhält einen Unterbau mit Bitumen-Heißsanddecke.

#### 6) Versorgungseinrichtungen

##### a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Nutzwasser erfolgt über die in Planung begriffene örtliche Wasserversorgung.

##### b) Stromversorgung

Die Versorgung mit elektr. Strom erfolgt über das örtliche Netz der Schlesweg. Die Hausanschlüsse sind als Kabelanschlüsse zu verlegen.

c) Gasversorgung

Eine örtliche Gasversorgung ist nicht vorhanden.

d) Post

Telefonanschlüsse werden von der Bundespost gelegt. ~~Sie sind ebenfalls zu verkabeln.~~



7) Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt durch die Entwässerungsleitungen in den Straßen bzw. durch den das Baugebiet durchlaufenden vorhandenen Graben.

Die Abwasser der einzelnen Grundstücke sind in vorschriftsmässigen biologischen Klärgruben - die beim Bau der Gebäude von den Bauherren errichtet werden müssen - biologisch zu klären.

Regen- und Oberflächenwasser sind hinter der Klärgrube in die Grundstücksentwässerungsleitung einzuführen.

8) Müllbeseitigung

Für die Müllbeseitigung haben die Grundstückseigentümer selbst zu sorgen.

Die Aufbewahrung des Mülls bis zur Abfuhr hat in Tonnen oder in Müllboxen zu erfolgen, die die bauliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Die Mülltonnen sind an versteckter Stelle aufzustellen und zwar so, daß sie das Gesamtbild nicht stören. Vorschlag: In Müllboxen oder auf dem Hof an nicht einzusehender Stelle.

9) Feuerlöscheinrichtungen

sind durch die örtliche Feuerwehr und Hydranten gegeben.

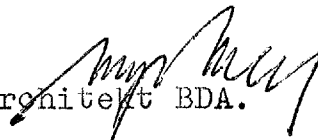
Aufgestellt:

Oldenburg/H., den 18. März 1964

Gemeinde Manhagen/Amt Lensahn Land

  
Bürgermeister



  
Architekt BDA.

**GENEHMIGT**

GEMÄSS ERLAß  
IX: *3114-43184-08.23/11*

VOM *U. F. J. J.* 19 *64*

KIEL, DEN *U. F. J. J.* 19 *64*

Der Minister  
für Arbeit, Soziales und Vertriebene  
des Landes Schleswig-Holstein

