

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wahlstedt, Kreis Bad Segeberg  
für das Baugebiet Kronsheide-Nord

### Inhalt:

- 1.) Bebauungsplangebiet
- 2.) Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.) Strassenabstände und Sichtdreiecke
- 4.) Gestaltung der baulichen Anlagen
- 5.) Versorgungseinrichtungen
- 6.) Allgemein
- 7.) Ausnahmen

#### zu 1.) Bebauungsplangebiet

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1 : 1.000) ist durch eine violette Einfassung kenntlich gemacht.
- 1.2 Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan (M 1 : 10.000) Anlage zu ersehen.
- 1.3 Die Eigentümer der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich im Eigentümerverzeichnis Anlage aufgeführt, welches gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächengrößen enthält.

#### zu 2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet ist reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S 429).
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Im übrigen finden die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung entsprechend Anwendung.

#### zu 3.) Strassenabstände und Sichtdreiecke

- 3.1 Für die Abstände von den bestehenden und geplanten Straßen gilt § 3o der LBO vom 1.8.1950.
- 3.2 Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke gilt für die betroffenen Grundstücke folgende dauernde Nutzungsbeschränkung:  
  
Jede Bebauung und Bepflanzung innerhalb der Sichtdreiecke von mehr als 70 cm Höhe über Strassenkrone ist unzulässig.

#### zu 4.) Gestaltung der baulichen Anlagen

##### 4.1 Geschoss Höhen

Für die Geschoss Höhen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung maßgebend.

##### 4.2 Gebäudesockel

Die über dem anschliessenden Erdreich (normale Geländehöhe sichtbaren Sockel sollen 90 cm nicht überschreiten.

Terrassen von Einfamilienhäusern und Freisitzen im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern sind bis etwa auf Sockelhöhe anzuschütten.

##### 4.3 Außenwände

4.31 Alle Wohngebäude sind als Putzbauten auszuführen. Sie sind farbig zu gestalten. Die Giebelscheiben der Wohnhäuser können mit roten Vormauersteinen verblendet werden.

4.32 Alle Nichtwohngebäude wie Läden, Pastorat mit Gemeindesaal und Kindergarten usw. werden als reine Verblendbauten ausgeführt.

4.33 Garagen können als reine Putzbauten erstellt werden.

##### 4.4 Fenster

Alle Fenster müssen hell gestrichen werden.

##### 4.5 Dachform

4.51 Das Dach des achtgeschossigen Wohngebäudes ist als flach- bzw. flach geneigtes Dach auszuführen.

4.52 Die Dächer der drei- und viergeschossigen Wohngebäude sind mit einer Neigung von  $30^\circ$  bis  $35^\circ$  auszuführen.

4.53 Die Dächer der zweigeschossigen Wohngebäude erhalten eine Dachneigung von  $35^\circ$  bis  $38^\circ$ .

4.54 Die Dächer der eingeschossigen Wohngebäude erhalten eine Dachneigung von  $22^\circ$  bis  $30^\circ$ .

4.55 Die Dächer der Nichtwohngebäude wie Läden, Gemeindesaal und Kindergarten erhalten Flachdächer bzw. Dächer wie 4.54.

4.56 Garagen erhalten Flachdächer.

##### 4.6 Dachdeckung

4.61 Alle geneigten Dächer sind mit dunklen Dachpfannen einzudecken.

#### 4.7 Dachfenster

4.71 Alle Dachfenster müssen in der Dachfläche liegen. Dachaufbauten aller Art sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Glaslichtkuppeln auf Flachdächern.

#### 4.8 Schornsteine

4.81 Alle Schornsteine sind über Dach in Ziegelrohbau herzustellen und mit einer Betondeckplatte zu versehen. Sollten Schornsteine bzw. Abluftrohre mit Zink verkleidet werden, so sind sie in der Dachfarbe zu streichen.

#### 4.9 Balkone und Loggien

4.91 Austritte in den Obergeschossen sind in der Regel als Loggien oder Halbloggien auszubilden.

4.92 Die Brüstungen sind für die einzelnen Wohngruppen einheitlich auszubilden.

#### 4.10 Vorgärten und Einfriedigungen

4.101 Alle Vorgärten von mehrgeschossigen Wohngebäuden sollen ohne feste Begrenzung zur Strasse oder zu Wohnwegen hin offen liegen. Nur an Grenzen, deren Besonderheit es erfordert, sind Hecken zulässig. In solchen Hecken sind Drahtverspannungen gestattet, wenn die Verspannung so angelegt ist, dass sie von der Hecke überwachsen wird.

4.102 Bilden mehrere Vorgärten der unter 4.101 genannten Häuser eine städtebauliche Einheit, so ist auf Zwischenzäune zu verzichten. Die durchgehende Gestaltung ist auch nicht durch Heckenpflanzungen auf den Grenzen zu unterbrechen.

4.103 Bei den Gärten der Reihenhäuser wird festgelegt, dass diese ebenfalls offene Vorgärten erhalten. Die Hintergärten dieser Häuser erhalten an ihrer äusseren Umgrenzung einen höchstens 80 cm hohen Lattenzaun mit dahintergesetzter Heckenpflanzung. Die Zwischenzäune sind höchstens 60 cm hoch als Drahtzäune auszubilden.

#### 4.11 Werbeeinrichtungen

4.111 Werbeeinrichtungen und gewerbliche Hinweise aller Art sind nur im optischen Zusammenhang mit den betreffenden Ladengeschäften, Verkaufsstellen usw. zulässig und zwar nur innerhalb der Fensterumgrenzung des Erdgeschosses.

4.112 Berufshinweise aller Art an Wohngebäuden dürfen die Grösse von 0,15 qm nicht überschreiten. Die grösste Seitenlänge wird auf 40 cm begrenzt.

4.113 Ausnahmen sind zulässig im Rahmen einer einheitlichen Planung des Ladenzentrums.

4.114 Sogenannte Stubenläden werden nicht zugelassen.

zu 5.) Versorgungseinrichtungen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Gemeinde.

5.2 Abwasserbeseitigung

5.21 Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde.

5.22 Das anfallende Oberflächenwasser auf den Strassen wird durch die im Rahmen des Straßenbaues zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet.

5.23 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser darf - soweit es nicht auf den Grundstücken versickert - nicht in die Schmutzwasserkanalisation, sondern nur in die Regenwasserkanalisation geleitet werden.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch auf dem Baugebiet eingeplante Trafostationen der Schleswag.

5.4 Beheizung

Für alle Gebäude ist der Anschluss an das gemeindeeigene Fernheizwerk vorgesehen.

5.5 Müllbeseitigung

Die Abfuhr des anfallenden Mülls erfolgt von seiten der Gemeinde nach den Bestimmungen der Ortssatzung.

5.6 Fernsprechanschluss

Die Fernsprechanschlüsse werden auf Antrag durch die Deutsche Bundespost hergestellt. Bei den zwei- und mehrgeschossigen Wohngebäuden werden Leerrohre bis zu den einzelnen Wohnungen vorgesehen.

zu 6.) Allgemein

6.1 Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Fernsprechleitungen sind nach Möglichkeit zu verkabeln.

Wahlstedt, den 4. Okt. 1965



Gemeinde Wahlstedt  
Der Bürgermeister:

*Mu. Muy*