

T e x t zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Karby.

1.) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisses

Das Bebauungsgebiet umfaßt die derzeitige Parzelle 27/1 der Flur 2, Gemarkung Karby. Das gesamte Bebauungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Karby.

2.) Zulässige Nutzung der Grundstücke

a) unbebaubar

Der nördliche Teil des Bebauungsgebietes in einer Tiefe von ca. 85 m ist auf Grund der Bodenverhältnisse (Torfboden und Teiche) zur Bebauung ungeeignet. Er bleibt zur besonderen Verfügung (z.B. Schulwald, Kinderspielplatz, Grünland).

b) reines Wohngebiet

Die Parzelle 1, 2, 3, 4 und 27, 39 (Südteil) werden als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Es wird weiter festgesetzt: je Grundstück nur ein Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen; eingeschossige Bauweise; Ausbau des Dachgeschosses ist unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) zulässig; Grundflächenzahl (bebaubare Fläche) max. 0,2.

c) Kleinsiedlungsgebiet

die restlichen Parzellen (also außer 1 bis 4 und 27, 39) werden als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Ferner wird festgesetzt: sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sind zulässig; eingeschossige Bauweise; Ausbau des Dachgeschosses ist unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) zulässig. Grundflächenzahl (bebaubare Fläche) max. 0,2. Läden, auch Stubenläden und Schenkwirtschaften, sind nicht zulässig.

3.) Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen:

a) Die Stellung der Gebäude hat sich nach dem Bebauungsplan zu richten. Die dort angegebene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich, desgl. sind für die Hauptbaukörper die voll ausgezogenen Baufuchtlinien verbindlich.

b) Dach

Die Dachform hat sich nach der Eintragung im Lageplan zu richten.

Hiernach ist vorgesehen:

Für Parzellen 1-4 und 27, 39

= Walmdach
Dachneigung 35 - 45°

Für restliche Parzellen

= Satteldach
Dachneigung 45 - 54°.

Die Dacheindeckung hat mit dunklen Pfannen zu erfolgen. Die Dachflächen sind bei Anordnung von Dachausbauten möglichst ruhig zu halten.

c) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Baukörper sollen eine einfache ruhige Gliederung aufweisen. Das Seitenverhältnis Länge zu Breite soll mindestens 5 : 4 betragen, wobei die kürzere Seite mindestens 7,50 m aufweisen soll.

Für die Außenwandgestaltung wird festgelegt:

Parzellen 1 - 26

= rote Vormauersteine

Fenster weiß

Erdgeschoßfußboden max.
50 cm über Erdoberkante

Sockelausbildung in Beton o.ä. ist zulässig

Parzellen 27 - 39

= Verputzt oder geschlemmt
in gebrochenem Weiß

Fenster braun

Erdgeschoßfußboden max.
50 cm über Oberkante
Terrain

Sockel in Beton oder
Ziegelrohbau zulässig

d) Nebengebäude.

Garagen sind entweder mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichten oder an den für sie im Plan vorgesehenen Stellen. Kellergaragen sind unzulässig. Sofern keine Garage errichtet wird, ist ein Einstellplatz zu schaffen.

Bei Errichtung als Einzelbaukörper, Außenwandgestaltung wie Hauptgebäude, flaches Pultdach in dunkelgräuem (schieferblauen) Wellasbestzement mit umlaufenden Traufbrett im Farbton der Fenster (bei Rotsteinbau weiß, bei Putzbau braun).

Ställe und sonstiges Nebengelaß sind entweder mit dem Hauptgebäude unter einem Dach oder an der hierfür im Plan vorgesehenen Stelle zu errichten. Bei Errichtung als Einzelbaukörper, Außenwandgestaltung wie Hauptgebäude. Dachgestaltung in Form und Eindeckungsmaterial wie beim Hauptgebäude.

e) Einfriedigung sowie Vorgarten und Grüngestaltung.

Die Einfriedigung zu den Straßen hin hat durch 0,60 m hohen Jägerzaun zu erfolgen, der mit Hecke oder Buschwerk zu hinterpflanzen ist. Türen und Tore in der Einfriedigung sind in gleicher Weise herzustellen. Die Grundstückseinfassung zur Straße hin hat durch Rasenkantsteine zu erfolgen.

Sofern seitliche und rückwärtige Einfriedigungen vorgenommen werden, sind hierfür Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe in Stahlrohr zu verwenden. Mindestens im Vorgartenbereich sind diese ebenfalls durch Hecke und Buschwerk zu hinterpflanzen.

Die Vorgärten zur Siedlungsstraße hin dürfen nur als Ziergärten genutzt werden. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Die Sichtdreiecke gemäß Bebauungsplan sind herzustellen und von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und Bebauung über 0,70 m Höhe dauernd freizuhalten.

f) Freileitungen (Elektrizität, Telefon) sind im gesamten Durchführungsgebiet nicht zulässig.

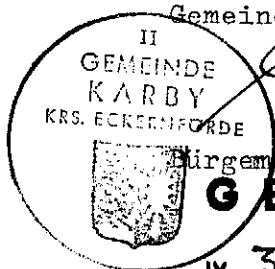
4.) Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen.

- a) Straßenerschließung erfolgt durch eine Ringstraße, die einer festen, staubfreie Befestigung in einer Mindestbreite von 4,50 m, im Bereich der Zuführung zur LIII von mindestens 5,50 m erhält.
- b) Wasserversorgung soll später durch Anschluß an das Zentralwasserversorgungsnetz Nordschwansen erfolgen. Bis zur Anschlußmöglichkeit ist eine provisorische gemeinsame Wasserversorgung vorgesehen. Einzelbrunnen sind nicht zulässig.
- c) Feuerlöscheinrichtungen werden durch Hydranten im Wasserversorgungsnetz sichergestellt.
- d) Regenwasser und Abwasser sollen im Trennsystem abgeführt werden; das Regenwasser in den angrenzenden Vorflutgraben, die Abwasser vorerst zu einer Sammelkläranlage an der Südwestecke des Bebauungsplangebietes, später jedoch in das in Planung begriffene Zentralabwasserkanalisationsnetz des Ortes. Einzelkläranlagen sowie Versickerung von Abwässern sind unzulässig.
- e) Müllbeseitigung.
Ein Schuttabladeplatz ist im Gemeindegebiet vorhanden. Es ist geplant, die Müllbeseitigung durch Ortssatzung zu regeln.

5. Geringfügige Abweichungen, die dem Charakter des Bebauungsplangebietes nicht widersprechen, können von der Baugenehmigungsbehörde (Kreisbauamt) zugelassen werden.

Karby, den 19. März 1963

Gemeinde Karby:



Bürgermeister:

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX. 310a-313/04-01.30 (1)

VOM 6. Juni 1963

KIEL, DEN 6. Juni 1963



Der Planverfasser:

Werner Stapelfeldt

Architekt:

Werner Stapelfeldt
Architekt
Eckernförde
Noorstraße 1 - Fernruf 2273