

WEES

KREIS FLENSBURG-LAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Änderung
(Anlage 1)

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wees

1.) Lage des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

Die Lage des Bebauungsgebietes ist aus dem Übersichtsblatt auf den Plan, die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 3) zu ersehen.

2.) Zulässige Nutzung der Grundstücke

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 als

Reines Wohngebiet

festgesetzt, wobei Ausnahmen gemäß § 3, Abs. 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden können, jedoch sollen Läden nur auf der Parzelle 9 errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO beträgt ~~0,4~~ 0,5 *

Es ist 1- und 2-geschossige Bebauung und offene Bauweise zugelassen. Die Lage und Stellung der Wohngebäude ist durch Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt, wobei die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung verbindlich ist.

Garagen und Einstellflächen

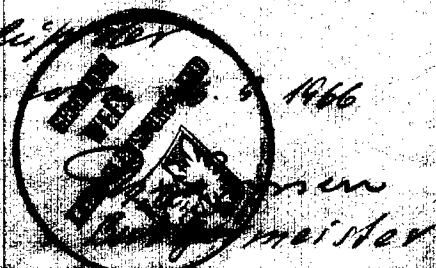
Soweit Garagen nicht in das Wohnhaus eingebaut werden, dürfen sie nur auf den hierfür im Plan besonders vorgesehenen Flächen errichtet werden. Außer einer ggf. zu errichtenden Garage ist auf jedem Grundstück ein Einstellplatz anzulegen, damit die Fahrbahn von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden kann. Zusätzlich sind in dem Bebauungsgebiet 29 Einstellplätze, gemäß Plandarstellung vorgesehen.

3.) Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe darf bei 1-geschossiger Bauweise 3,00 m nicht überschreiten.

Ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.

* geändert gem. Beschl. d. Gemeinderat Wees vom 14.6.1966



Ausbildung des Daches

Parzelle Nr.	Dachneigung Grad	Dachform	Farbed.	Dachdeckung
1 - 8 13 - 16 34 - 38 42 - 45	45° - 51°	Sattel- dach	dunkel	Pfannen
10 - 12 29 - 33	25° - 35°	Sattel- dach	dunkel	Pfannen
17 - 28	25° - 35°	Sattel- dach	dunkel	Pfannen
39 - 41 53 - 58	max. 3°	Flach- dach	grau- schwarz	Pappe, Asphalt, Kies
46 - 52	25° - 35°	Sattel- dach	dunkel	Pfannen

Sichtflächen der Gebäude

Alle Sichtflächen der Gebäude sind in Verblendbauweise zu errichten. Auf besonderen Wunsch können Ausnahmen dahingehend gestattet werden, daß nur die Giebelseiten zu verblenden sind, wobei die Traufseiten geschlemmt bzw. geputzt werden können. Das Verblendmaterial kann aus gelbem, rotem oder geschlemmtem Stein bestehen, wobei Gruppen von mindestens 3 Häusern einheitlich ausgestaltet werden sollen. Zur Belebung der Außenflächen können Naturholzverschalungen angebracht werden.

Vorgartengestaltung

Bei der Gestaltung der Vorgärten ist dafür zu sorgen, daß eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes erzielt wird. Die Abgrenzung der Vorgärten soll einheitlich sein. Sie kann durch niedrige lebende Hecken, Rasenbordsteine oder durch 30 cm hohes Sockelmauerwerk mit anschließender Rasenfläche, die durch Pflanzflächen zu beleben ist, zur Ausführung kommen.

Sichtdreiecke

Für die Sicherheit im Straßenverkehr sind die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke von jeder Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Zäune sollen dort, wo sie unvermeidlich erscheinen, (z. B. zur Abgrenzung gegen die Feldmark) innerhalb einer Sichtschutzhecke angelegt werden.

Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen von diesem Verbot sind mit Läden gemäß § 3, Abs. 3 BauNVO bebaute Grundstücke.

4.) Versorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes erfolgt über das Wasserwerk der stillgelegten Meierei Wees.

Elt.-Versorgung

Der Stromanschluß ist für Vollelektrifizierung vorgesehen. Alle Anschlüsse sollen verkabelt werden.

- 5.) Das Bebauungsgebiet erhält eine Trennkanalisation. Auf der südlichen Seite der Nordstrasse, süd-östlich des Bebauungsgebietes, wird eine Sammelkläranlage nach DIN 4261 erstellt. Das geklärte Abwasser wird in den Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Wees, das Niederschlagswasser in den Moorteich eingeleitet.

Nach Fertigstellung der geplanten Ortskanalisation soll die Kläranlage stillgelegt und das Abwasser dem Hauptziel in der Dorfstrasse zugeführt werden.

6.) Feuerlöschversorgung

Die Feuerlöschversorgung wird sichergestellt durch den südlich der Nordstrasse in einer Entfernung von ca. 200 m vom Mittelpunkt des Baugeländes vorhandenen sog. Moorteich. Das Gewässer hat eine Ausdehnung von ca. 3 ha und ist im Mi. ca. 1,50 m tief. Damit im Brandfalle der Verkehr auf der Nordstrasse nicht behindert wird, soll unter der Nordstrasse hindurch, eine Anschlußleitung mit Anschlußstücken in der erforderlichen Stärke fest eingebaut werden.

7.) Straßenbeleuchtung

Eine ausreichende Straßenbeleuchtung ist vorgesehen.

Flensburg, den 25. Febr. 1966

Gemeinde

Planverfasser



Johannes Jessen
.....
(Johannes Jessen)
Architekt

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLAß

IX

31C - 313/04.04.26(3)

VOM

30. August 1926

KIEL, DEN

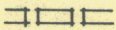
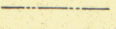
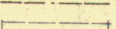
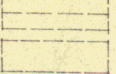
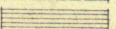
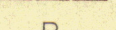
30. August 1926

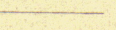
Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
Schleswig-Holstein



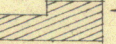
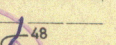
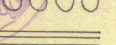
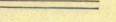
ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

PLANZ.	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B PLANES	§ 9 ABS. 5 B BAU G
WR	ART DER BAULICHEN NUTZUNG REINES WOHNGEBIET	§ 9 ABS. 1 NR. 1a B BAU G § 4 BAU NVO
GRZ Z	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHL DER VOLLGESCHOSSE BAUWEISE OFFENE BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 ABS. 1 NR. 1a B BAU G §§ 16 u 17 BAU NVO § 9 ABS. 1 NR 1b B BAU G § 22 BAU NVO
 	BAULINIEN BAUGRENZEN	§ 9 ABS 1 NR 1b B BAU G § 23 BAU NVO
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG UND DACHFORM VERBINDLICH)	§ 9 ABS 1 NR. 1b B BAU G
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN	§ 9 ABS 1 NR. 1e B BAU G
	BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE ANLAGEN PRIVATWIRTSCHAFTLICHER ART GARAGEN UND LÄDEN	§ 9 ABS 1 NR. 1h B BAU G
 P	VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE DURCH FESTSETZUNG DER STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 ABS. 1 NR. 3 B BAU G
	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 ABS. 2 B BAU G i. V. m. 1 DER 1 DVO ZUM B. BAU G
<u>NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</u>		

PLANZ.	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	VERKEHRSSTRASSEN	BUNDES FernSTRASSENGESETZ — SCHL. — HOLST. STRASSEN- u WEGEGESETZ

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

PLANZ	ERLÄUTERUNGEN
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	HÖHENLINIEN
	SICHTSCHUTZPFLANZUNG
	SICHTDREIECKE

ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH § 9 B BAU G VOM 23.6.1960 NACH § 1 DER
1 DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG FÜR DAS LAND SCHLESWIG HOLSTEIN UND NACH
DER BAU NVO.

DER ENTWURF DES PLANES EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG HAT IN DER ZEIT VOM 7.3.66 BIS 7.4.66
NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN.

PLANVERFASSER

ARCHITEKT

BÜRGERMEISTER

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES, SOWIE DIE FESTLEGUNG DER NEUEN STÄDTERBAULICHEN PLANUNG
WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT 239 Flensburg 1. Juni 1966

KATASTRAM

Oberreg.-verm. Rat

DER B. PLAN EINSCHL. TEXT UND BEGRÜNDUNG IST AM 21. 4. 66 GEM. § 10 B BAU G ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

BÜRGERMEISTER

DER B. PLAN EINSCHL. TEXT IST AM MIT BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGT UND AN
DIESEM TAGE IN KRAFT GETRETEN.

BÜRGERMEISTER