

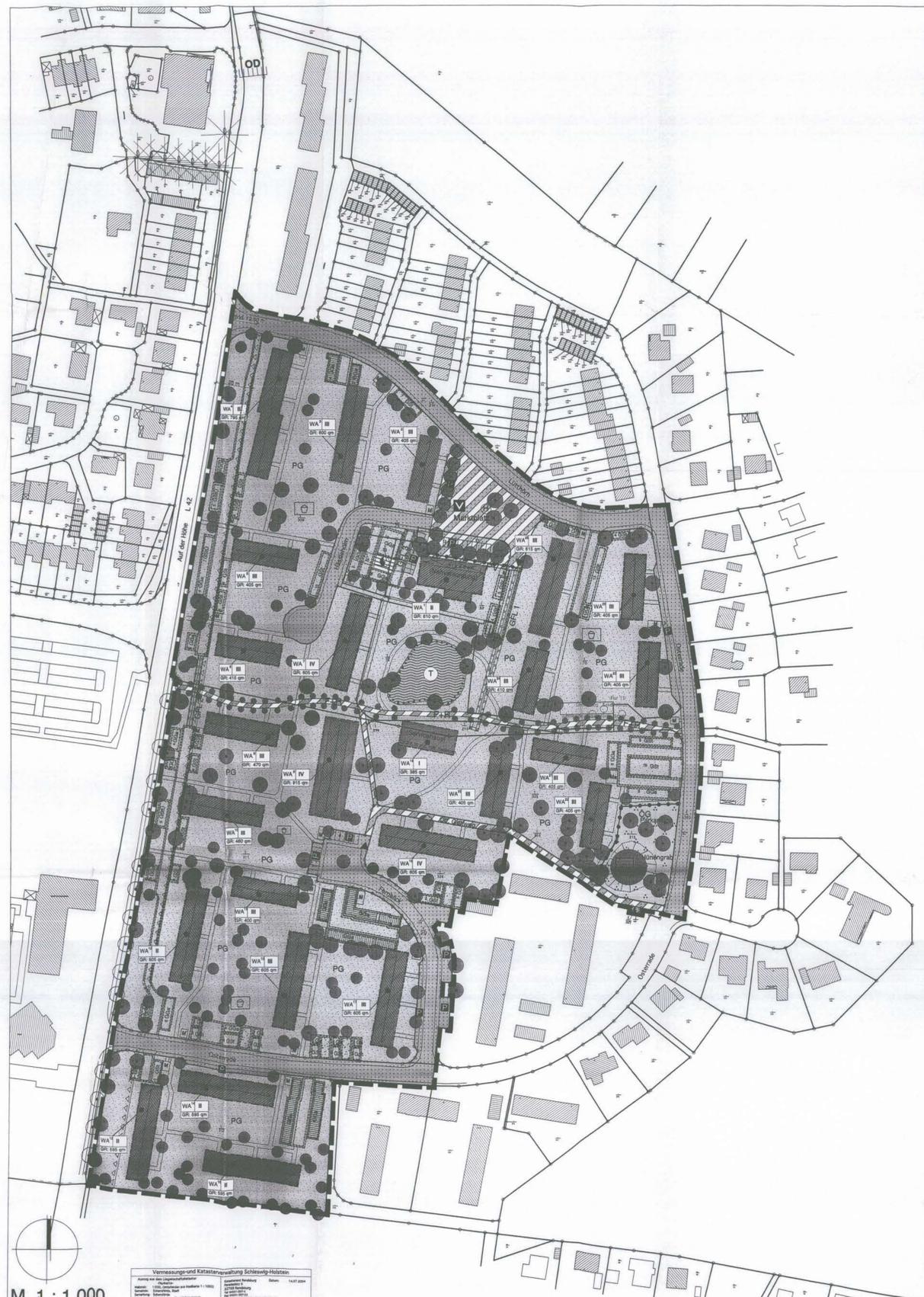
SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.42 "WOHNGEBIET OSTERRADE - LÜTTHÖRN - AUF DER HÖHE" ZUGLEICH TEILAUFLÖSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 'EICKKAMP' UND DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/2 'EICKKAMP'

BP 42 - VV

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Aktualität der Daten : 14.07.2004
Entstehungsgrundlage : Insellkarte 1:1000
Verwalltätigung, Uebertragung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz Ld.F. vom 12.05.2004)



ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 1991 S.58)

RECHTSGRUNDLAGE	RECHTSGRUNDLAGE
1. Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BauGB
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 18(2)3 BauNVO
GR Grundfläche in qm als Höchstmaß	§ 18(2)1 BauNVO
OKD Oberkante Dach als Höchstmaß	§ 18(1) BauNVO
Baugrenzen, Firstrichtung	§ 9(1)2 BauGB
Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
Hauptfirstrichtung	§ 9(1)2 BauNVO
Verkehrflächen	§ 9(1)11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P Öffentliche Parkfläche	
V Verkehrsberührtiger Bereich	
F+R Fuss- und Radweg	
PV Private Verkehrsfläche	
Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB
OG Öffentliche Grünflächen	
mit der Zweckbestimmung: Parkanlage	
PG Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Quartierspark	
mit der Zweckbestimmung: Spielplatz	
Wasserflächen	§ 9(1)16 BauGB
T Wasserflächen, Zweckbestimmung: Teich	
Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern	§ 9(1)25 b BauGB

RECHTSGRUNDLAGE	RECHTSGRUNDLAGE
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Erhalten von Bäumen	§ 9(1)25 BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9(1)25 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9(7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Anmerkung: nur zwischen privater u. öffentlicher Grundstücksfläche)	Pkt. 15.14 PlanzV
GFL 1 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentl. Versorgungsträger, Anlieferer und Rettungsfahrzeuge zu belastende Flächen	§ 9(1)21 BauGB
GFL 2 Mit einem Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Abfallentsorgungsträger zu belastende Flächen	§ 9(1)21 BauGB
GFL 3 Mit einem Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Stadt Eckernförde für die Allgemeinheit zu belastende Flächen	§ 9(1)21 BauGB
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und ihre Zufahrten	§ 9(1)4 BauGB
GSt Gemeinschafts-Stellplätze	§ 9(1)22 BauGB
GStÜ Gemeinschafts-Stellplätze überdacht (Carports)	§ 9(1)22 BauGB
GGa Gemeinschafts-Garagen	§ 9(1)22 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität	§ 9(1)13 BauGB
2. Darstellungen ohne Normcharakter	
Vorhandene Gebäude	
Haltestelle des öff. Nahverkehrs (nachrichtl. Übernahme)	
Fußwege zur Erschließung der Gebäude	
M/Ms Müll- bzw. Müllsammelplätze	
Zufahrt für Rettungsfahrzeuge	
3. Nachrichtliche Übernahmen	
D Archaisches Denkmal	§ 9(6) BauGB
OD Ortsdurchfahrtsgrenze	
Anbauverbotszone, 20m vom Fahrbahnrand der L42	§ 29 FStrG u. § 29 StrWG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359); die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466); Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. 2000 S. 47, ber. S. 213).

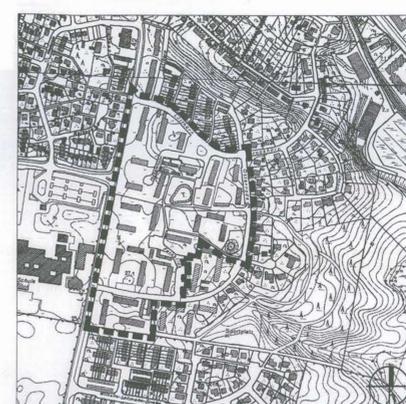
FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET**
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Im allgemeinen Wohngebiet WA 19 ist nur eine Anlage nach § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig.
 - 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDFLÄCHEN, GEBÄUDEHÖHEN**
Im Teilgebiet WA 19 ist zusätzlich zur maximalen Geschosshöhe und Grundfläche die Oberkante der Dachkante des Gebäudes in Bezug zur mittleren Geländehöhe des Geländes nördlich vor dem Gebäude definiert. Ausschließlich auf den Flurstücken 170 (WA 1), 190/9 (WA 2 bis WA7) und 1011 (WA 8 bis WA13 und WA 17) darf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gemeinschaftsstellplätze und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2. NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
 - 2.1 NEBENANLAGEN**
Nebenanlagen für die allgemeine Versorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, soweit es sich um untergeordnete Anlagen und Einrichtungen handelt, die dem Nutzungszweck des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet dienen. Nicht zulässig gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind: Gartenaubau, Geräteschuppen, Abstellräume.
 - 2.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
Gem. § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze, Carports und Garagen als Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen außerhalb der Baufelder nur für die durch die zugelassene Nutzung verursachte Bedarf und auf den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen zulässig. Die Überbauung vorhandener offener Stellplätze mit Garagen oder Carports ist nur an den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
 - 2.3 MARKTPLATZ**
Innerhalb der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Marktplatz" südlich der Straße "Lütthörn" ist die temporäre Nutzung als Wochenmarkt zulässig.
 - 3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zugunsten der Versorgungsträger umfasst die Befugnis innerhalb des festgelegten Bereiches eine Zufahrt für Anlieferer und Rettungsfahrzeuge zum Servicehaus sowie unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu nutzen. Innerhalb dieser Fläche besteht außerdem ein Gehrecht für die Öffentlichkeit. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zugunsten des jeweiligen Abfallentsorgungsträgers und dessen Dritte umfasst die Befugnis zur Überfahrt durch Müllfahrzeuge innerhalb des festgesetzten Bereiches. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 zugunsten der Stadt Eckernförde für die Allgemeinheit umfasst die Befugnis zur Anfahrt der öffentlichen Parkplätze innerhalb des festgesetzten Bereiches.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 92 DER LANDESBAUORDNUNG**
 - 5.1 GEBÄUDETYPOLOGIE**
Die einheimische Typologie des gesamten Geltungsbereiches bestehend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit Ausnahme der Baufelder WA 1 und WA 19 ist beizubehalten.
 - 5.2 DACHNEIGUNG, -EINDECKUNG, -AUFBAUTEN, BERÜNGUNGEN**
Die Dachneigung von 30° der vorhandenen Gebäude sowie ihrer Walmen ist beizubehalten. Für die Gebäude in den Baufeldern WA 1 und WA 19 ist ein Flachdach zulässig. Als Dachneigungsdifferenzial für die vorhandenen Gebäude ist nur gelbemaltes Ziegel mit matten, nicht glänzender Oberfläche im Farbton dunkelbraun zulässig. Das Flachdach im Baufeld WA 19 ist mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Laubengänge und Loggien sind Flachdächer zulässig. Elemente zur Energiegewinnung (z.B. Solar Kollektoren) sind auf Teilflächen der Dächer zulässig. Das Flachdach ist einheimische Sprossenunterliegend unzulässig. Die Überdachten Stellplätze (Garagen und Carports) sind als Flachdächer mit lebenden Pflanzen zu begrünen.
 - 5.3 FASSADENGESTALTUNG, -MATERIALIEN, -BEGRÜNGUNG, FENSTER**
Die Außenwandflächen der vorhandenen Wohnhäuser sind in allen Teilgebieten einheitlich zu gestalten. Zulässig sind verputzte oder geschlämmte Wandflächen in hellen, lichten Farbönen mit matter Oberfläche. Teilflächen können mit ziegelrotem Flächverklebender oder Farbfolien gegliedert werden. Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Laubengänge, Loggien und Balkone sind Stahl-/Glaskonstruktionen und Betongestaltungslösungen aus farbigen Fassadenplatten zulässig. Für die Fenster ist eine einheimische Sprossenunterliegend unzulässig. Im Teilgebiet WA 19 ist die Fassadenverkleidung aus Holztafelwerkstoff zulässig. Hier ist eine Aussehenähnlichkeit in Holzweise zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen und überdachten Stellplätze sind entlang der Straße "Auf der Höhe" im rückwärtigen Bereich mit architektonischen und gärtnerischen Elementen (z.B. Holzlamellen) zu strukturieren und mit Kletter-, Soling- und Rankgewächsen zu begrünen.

- 5.4 EINFRIEDRUNGEN**
Die privaten Grünflächen sind als eine durchgehende, nur durch gliedernde Bepflanzung unterteilte Grünfläche zu erhalten und zu gestalten. Nur im Bereich der Erdgeschosswohnungen sind Mietergärten zulässig. Diese sind ausschließlich seitlich mit lebenden Büschen und zu bepflanzen. Zäune und Sichtschutzanlagen sind mit Ausnahme von notwendigen Sicherungsmaßnahmen für die Teilflächen unzulässig. Für die Mietergärten ist eine Tiefe ab Gebäudeauskanten von max. 6 m zugelassen.
- 5.5 WERBEANLAGEN**
 - 5.5.1** In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen Baufeld WA 1, sind Werbeanlagen über 1,0 qm Gesamtlänge pro Fassadenfläche unzulässig. Gemessen wird das Rechteck, das die Werbeanlage umschließt. Die Werbung ist nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind auf die Zone unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung mit Blendwirkung.
 - 5.5.2** Innerhalb der Baufeld WA 1 (Nahversorgung) sind Werbeanlagen an Gebäuden auf eine maximale Größe von insgesamt 3,0 qm Fassadenfläche zu beschränken. Diese Werbeanlagen sind für die Summe aller angebotenen Werbeanlagen an einer Gebäudeseite. Abgeschnittene Werbeanlagen werden jeweils zur Hälfte zu den angrenzenden Gebäuden zugerechnet. Bei größeren zusammenhängenden Werbeanlagen sind diese entsprechend der Fassadengliederung zu gliedern. Werbeanlagen sind auf die Zone unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken.
 - 5.5.3** Für die Baufeld WA 1 können ausnahmsweise auch freistehende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückstehen, der Abstand der Werbeanlage mindestens 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) beträgt und diese eine Gesamtlänge von 10 qm nicht übersteigen.
 - 5.5.4** Für das geplante Gebäude in der Baufeld WA 19 und das zu Seniorenwohnungen umzunutzende Gebäude in der Baufeld WA 8 dürfen ausnahmsweise Hinweisschilder bis zu einer Größe von max. 1 qm im Wohngebiet aufgestellt werden.
 - 5.5.5** In den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet sind nicht zulässig: Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder bewegtem Licht - Lichtwerbung mit Blendwirkung.
- 6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 6.1 ÖFFENTLICHER FUß- UND RADWEG, PRIVATE WEGE**
Öff. Fuß- und Radwege sowie private Wege im Gebiet sind mit versickerungsfähigem Pflaster mit hohem Eigenanteil anzulegen.
 - 6.2 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Nicht überdachten, Stellplätze sowie ebene Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu befestigen.
 - 7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
 - 7.1 PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME**
Im Bereich der gesamten durchgehenden privaten Grünfläche sind alle wegen Baumaßnahmen zu beseitigenden Einzelbäume durch Neuanpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Grünfläche zu ersetzen (mindestens 3 Stück Sollfortbäume je zu beseitigendem Einzelbaum). Für je 4 neu angepflanzte Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
 - 8. OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG**
Der Regenwasser von den Dachflächen des Servicehauses (WA 19) ist dem Teich zuzuführen.
 - 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. StrWG, § 9 FStrG)
 - 9.1 ANBAUVERBOT** (§ 29 StrWG, § 29 FStrG)
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Anbauverbotszone) an der Landesstraße 42 sind bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen sowie einzelne Grundstücksanlagen, Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Bebauung, für den Kraftfahrverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht zulässig, es sei denn, dass das Straßenbaumaterial einer Ausnahme vom Anbauverbot zulässig.
 - 9.2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMÄLER**
Das Archaisches Denkmal "Hörnengrab" wird nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DachsG sofort zu benachrichtigen. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DachsG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 14. September 2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 14.10.2004 erfolgt.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund der Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 02.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Die Ratsversammlung hat am 27.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2004 bis 07.12.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.10.2004 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ersichtlich bekannt gemacht worden.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Der katastermäßige Bestand am 14.07.2004 sowie geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden ersichtlich bescheinigt.
Kiel, den 17.12.2004.
Schulstraße 5
24193 Kiel
Tel. 0431/62425
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellung- nahmen der Behörden am 15.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.12.2004 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschl. der Ratsversammlung vom 15.12.2004 gebilligt.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen.
Eckernförde, den 20. Dez. 04
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inhalt am 15.12.2004 in Kraft getreten.
Eckernförde, den 15.12.2004



SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 "WOHNGEBIET OSTERRADE - LÜTTHÖRN - AUF DER HÖHE" ZUGLEICH TEILAUFLÖSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 'EICKKAMP' UND DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/2 'EICKKAMP'

STADT ECKERNFÖRDE
BAUAMT - HOCHBAUAMT - PLANUNG
RATHAUSMARKT 4 - 6
24246 ECKERNFÖRDE
Tel.: 0431 7170-0
Fax: 0431 715-899
Eckernförde, den 20. Dez. 04
Mithras
1:1000