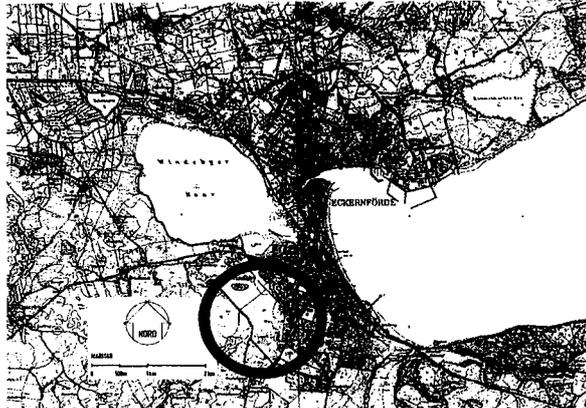


Begründung

**zur 3. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 40 „Domsland“
der Stadt Eckernförde**

für die Bereiche: Baufläche 8, Baufläche 20, Baufläche 22, Baufläche 27, Baufläche 29.1, Baufläche 30, Baufläche 31, Baufläche 33 und Baufläche 67.

Übersichtsplan



Inhalt

1.	Vorbemerkung	1
2.	Verfahren	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Veranlassung	2
5.	Beschreibung des Bestandes	2
5.1	Nutzung der zu überplanenden Flächen	2
5.2	Analyse und Bewertung	2
6.	Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
7.	Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption	4
7.1	Ziel Wohnnutzung	4
7.2	Ziel Natur und Umwelt	4
7.3	Ziel Verkehr	4
7.4	Ziel Erholung	4
7.5	Sonstige Ziele	4
7.6	Zu erwartende Nutzungskonflikte	4
7.7	Prognose zukünftiger Entwicklungen	4
8.	Altlasten	4
9.	Eingriffe in Natur und Landschaft	4
10.	Erschließung	5
11.	Immissionsschutz	5
12.	Erläuterungen zu den Festsetzungen	5
12.1.1	Allgemeines	5
12.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
12.3	Bauweise	5
12.4	Größe der Baugrundstücke	6
12.5	Flächen für Nebenanlagen	6
12.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	6
12.7	Verkehrsflächen	6
12.8	Versorgungsflächen	6
12.9	Öffentliche und private Grünflächen	6
12.10	Wasserflächen	6
12.11	Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 6	6
12.12	Mit Rechten zu belastende Flächen	7
12.13	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
12.14	Immissionsschutz	7
12.15	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
12.16	Festsetzungen nach der Landesbauordnung	7
13.	Kinderspielmöglichkeiten	9
14.	Versorgungseinrichtungen	9
15.	Abwasserbeseitigung	9
16.	Abfallbeseitigung	9
17.	Feuerlöschsicherungen	9
18.	Öffentlicher Personennahverkehr	9
19.	Hinweise	9
19.1	Baumschutzsatzung	9
19.2	Archäologische Denkmäler	9
19.3	Denkmalschutz	9

1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Für die im Folgenden genannten Planänderungsbereiche im Baugebiet „Domsland“ wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 31.08.2005 das Bauleitplanverfahren eingeleitet:

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird in 8 Teilbereichen mit 9 Bauflächen vornehmlich eine Anpassung der derzeit bestehenden rechtlichen Vorgaben an die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgenommen. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann, denn über die grundlegenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind die Bürger bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 informiert worden. Um eine zeitnahe Anpassung des Bebauungsplanes an die derzeitigen Bedürfnisse erreichen zu können, wird auf der rechtlichen Grundlage des § 13 BauGB eine Verkürzung des planungsrechtlichen Verfahrens angestrebt. Aufgrund des Verfahrens nach §13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. Verfahren

In der Sitzung am 31.08.2005 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 40 „Domsland“ gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 19.09.2005 bis zum 18.10.2005 durchgeführt. Gleichzeitig lag der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus.

Die Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 07.12.2005 behandelt worden.

Die Ratsversammlung fasste den Satzungsbeschluss am 07.12.2005.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet zwischen südwestlichem Stadtrand und vorhandener Wohnbebauung am Diestelkamp, gegenüber dem Gewerbegebiet „Marienthal“ (B-Plan 36) wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Domsland“ aufgestellt. Dieser ist seit dem 21. Januar 1998 rechtskräftig.

Das Baugebiet „Domsland“ liegt in 2 km Entfernung zur Stadtmitte an der B 203 „Rendsburger Straße“ im Süden des Stadtgebietes und wird begrenzt durch die in der Ursprungsbebauungsplanung gesicherten Ausgleichsflächen am nördlichen und nordöstlichen Gebietsrand und dem ehemaligen Betriebsgelände eines Baustoffhandels sowie der Bundesstraße B 203 im Osten bzw. Südosten. Die westliche Grenze verläuft östlich des Weges zwischen Gooschmiede und Windeby (Gemeindegrenze). Im Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gemeinde Goosefeld an. (Gemeindegrenze).

Der Plangeltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst acht Teilflächen mit insgesamt 9 Bauflächen; diese werden, entsprechend den Bezeichnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt bezeichnet und begrenzt:

Begründung

• **Baufläche 8**

Die Fläche 8 liegt südöstlich angrenzend am „Moränenweg“ und ist im Süden durch ein Baufeld von der Straße „Domsland“ getrennt. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und / oder Doppelhäusern. Die Größe der Änderungsfläche beträgt 1.572 m².

• **Baufläche 20**

Diese Baufläche liegt nordwestlich der Straße „Schlenkenweg“ und südöstlich des zentralen Grünzugs, der eine Verbindung zwischen der freien Landschaft und dem Regenrückhaltebereich darstellt. Auf dieser Fläche sollen Einzel- und / oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 1.270 m²

• **Baufläche 22**

Die Baufläche 22 liegt zwischen „Schlenkenweg“ und der Reihenhausbauung in der Straße „Domsland“. Die Erschließung erfolgt vom „Schlenkenweg“ über ein gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte werden teilweise entbehrlich und werden dann vollständig aufgehoben bzw. die Berechtigung für weiter bestehende Geh- und Leitungsrechte wird der geänderten Anforderlichkeit angepasst. Diese Baufläche ist für eine Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern vorgesehen. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 2.236 m² auf.

• **Baufläche 27**

Die Baufläche 27 befindet sich im südwestlichen Randbereich des Wohngebietes „Domsland“. Sie liegt südwestlich angrenzend am „Schlenkenweg“ und grenzt im Südwesten an den Lärmschutzwall. Auf dieser Fläche sollen Einzel- und / oder Doppelhäuser errichtet werden. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.340 m²

• **Baufläche 29.1**

Die Baufläche 29.1 befindet sich ebenfalls im südwestlichen Randbereich des Wohngebietes „Domsland“, südwestlich der Straße „Bultenweg“. Es handelt sich dabei um die Umwandlung der Stellplatzanlage für die ursprünglich geplante Reihenhausbauung in den Baufeldern 28 und 29, die durch die Umwandlung für Einzel- und / oder Doppelhausbebauung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr benötigt wird. Auf dieser Fläche wird die Möglichkeit geschaffen, ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 446 m².

• **Bauflächen 30 und 31**

Die Bauflächen liegen nordöstlich in einem Winkel, der durch die Straße „Bultenweg“ gebildet wird. Auf dieser Fläche sollen Einzel- und / oder Doppelhäuser errichtet werden. Dadurch werden festgesetzte Geh- und Leitungsrechte teilweise entbehrlich und werden vollständig aufgehoben bzw. die Berechtigung für weiter bestehende Geh- und Leitungsrechte wird der geänderten Anforderlichkeit angepasst. Durch die geplante Einzel- und / oder Doppelhausbebauung ist das private Gliederungsgrün entbehrlich und wird den Baugrundstücken zugeordnet. Die Baufenster werden entsprechend angepasst. Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 2.826 m².

• **Baufläche 33**

Die Baufläche liegt in einem Winkel, der durch die Straße „Bultenweg“ gebildet wird. Auf dieser Fläche sollen Einzel- und / oder Doppelhäuser errichtet werden. Durch diese neue Nutzung entfallen festgesetzte Geh- und Leitungsrechte vollständig bzw. die Berechtigung wird der geänderten Anforderlichkeit angepasst. Das Baufenster wird auf

die Einzel- und Doppelhausbebauung abgestimmt. Diese Baufläche hat eine Größe von ca. 1.513 m².

• **Baufläche 67**

Diese Fläche liegt am westlichen Rand des Wohngebiets und unmittelbar nördlich des zentralen Fuß- und Radwegs und des Gebiets gliedernden vorhandenen Knicks. Auf dieser Fläche sollen Einzel- und / oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Baufläche hat eine Größe von ca. 3.260 m².

4. Veranlassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist es u.a. Aufgabe der Bauleitplanung, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und gemäß den Anforderungen des Gesetzgebers nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden ressourcensparende Bauweisen durch die Bauleitplanung zu sichern. Aus diesem Grund wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Anteil an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern beschränkt auf ca. 20 % der gesamten Wohneinheiten des Gebietes. Der Anteil der Mietwohnungsbauten (Geschosswohnungsbau) wurde durch die Planung aufgrund der geringen Nachfrage in Eckernförde eher gering gehalten, so dass seinerzeit zur Deckung des Wohnraumbedarfs schwerpunktmäßig der Bau von Hausgruppen wie Reihen- und Kettenhäusern planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern und Kettenhäusern hat sich jedoch erheblich verringert, während die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken für den Eigenheimbau nahezu unverändert hoch ist. Um einer Abwanderung von bauwilligen Einwohnern in Eckernförde in die Umlandgemeinden vorzubeugen, ist es daher Aufgabe der Stadt, bedarfs- und damit nachfragegerecht Bauland zur Verfügung zu stellen. Durch diese 3. Bebauungsplanänderung werden somit bislang baulich nicht in Anspruch genommene Flächen im „Domsland“, für die bislang rechtlich eine Bebauung mit Hausgruppen vorgegeben war, für eine Bebauung mit freistehenden 'Einfamilienhäusern' (Einzelhäusern) und Doppelhäusern planungsrechtlich gesichert.

Da Ausnahmen und Befreiungen auf den Einzelfall beschränkt sein müssen, können nach § 31 BauGB die v.g. Änderungen nicht im Baugenehmigungs-Verfahren durchgesetzt werden. Daher ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 in der Sitzung vom 31.08.2005 beschlossen worden. Durch diese Bebauungsplanänderung wird zudem die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in den Änderungsbereichen sichergestellt.

5. Beschreibung des Bestandes

Wie unter Ziffer 3 (räumlicher Geltungsbereich) bereits erläutert, umfasst die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 acht Teiländerungsbereiche mit insgesamt 9 Bauflächen, für die eine Bebauung vorgesehen ist. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 1,5 ha.

5.1 Nutzung der zu überplanenden Flächen

Mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Domsland“ wurden die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die nicht bebauten Grundstücke liegen derzeit brach.

5.2 Analyse und Bewertung

Die zu überplanenden Flächen sind Bauerwartungsland und ökologisch wenig wertvoll. Die nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nachzuweisenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet in ausreichendem Umfang bereits realisiert worden. Die durch eine Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser und Luft sind bereits in der Ursprungsplanung und im Rahmen der Grünordnungsplanung ausführlich behandelt worden; die Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ist erfolgt.

Bestehende Knicks und Bäume bleiben weitestgehend erhalten. Das vorhandene Relief des Geländes soll im Zuge der Bebauung nur wenig geändert werden.

6. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist in Eckernförde nach wie vor groß. Zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Stadt daher gehalten, nachfragegerecht Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung der Bevölkerung in die Umlandgemeinden vorzubeugen. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in den Änderungsbereichen steuern zu können, ist die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation hat die Stadt Eckernförde beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren unter Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, um möglichst zeitnah eine baurechtliche Umsetzung der Planänderungen gewährleisten zu können. Rechtliche Grundlage hierfür ist durch § 13 BauGB gegeben, da durch diese Planänderung die der Satzung zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändert wird. Es handelt sich vornehmlich um Änderungen der Bauweise in bislang unbebauten Bereichen, in denen unter städtebaulichen Aspekten eine geringere Bebauungsdichte unbedenklich, die Erschließung unverändert gesichert ist und nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich geringfügig in Anpassung an die vorgesehene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern anstelle von Hausgruppen. Die Überbaubarkeit ist so festgelegt, dass eine Anpassung an die umliegenden freistehenden Wohngebäude und damit ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Folgende planungsrechtliche Vorgaben werden in den einzelnen Änderungsbereichen verbindlich festgesetzt:

Baufläche 8

- zulässig sind **Einzel- und/oder Doppelhäuser**.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die jetzigen Erfordernisse. Verschiebung der Baugrenzen um ca. 3 m – 4 m nach Nordwesten

Baufläche 20

- zulässig sind **Einzel- und/oder Doppelhäuser**.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser und für Doppelhäuser

Baufläche 22:

- zulässig sind **Einzel- und/oder Doppelhäuser**.
- ein Vollgeschoss zulässig

- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Teilweise Umwandlung des „Privaten Gliederungsgrüns“ in Wohnbaufläche
- Erweiterung des Baufensters nach Nordosten
- Änderung und Erweiterung der Erschließung. Änderung und Erweiterung des Geh- und Leitungsrechtes und Anpassung an die geänderte Erforderlichkeit.

Baufläche 27:

- zulässig sind **Einzel- und/oder Doppelhäuser**.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Erweiterung des Baufensters nach Nordosten
- Aufhebung der Stellplatzfestsetzung am „Schlenkenweg“.

Baufläche 29.1:

- zulässig ist ein **Einzelhaus**
- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser
- Aufhebung der ursprünglich geplanten Nutzung für Gemeinschaftsstellplätze, da nicht mehr erforderlich.
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche
- Firstrichtung vorgeben

Bauflächen 30 und 31:

- zulässig sind **Einzel- und/oder Doppelhäuser**.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Erweiterung des Baufensters nach Nordosten
- Reduzierung des Baufensters auf eine Tiefe von ca. 15 m (Baufläche 31).
- Umwandlung des „Privaten Gliederungsgrüns“ in Wohnbaufläche
- Anpassung der genannten Nutzungsberechtigten an den Geh- und Leitungsrechten an die geänderte Erforderlichkeit.

Baufläche 33:

- zulässig sind **Einzel- und/oder Doppelhäuser**.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Erweiterung des Baufensters nach Nordosten
- Reduzierung des Baufensters auf eine Tiefe von ca. 15 m.
- Anpassung der genannten Nutzungsberechtigten an den Geh- und Leitungsrechten an die geänderte Erforderlichkeit.

Baufläche 67:

- zulässig sind **Einzel- und/oder Doppelhäuser**.
- ein Vollgeschoss zulässig
- die **Traufhöhe** wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben.
- **GRZ 0,3** für Einzelhäuser und für Doppelhäuser
- Anpassung der genannten Nutzungsberechtigten an den Geh- und Leitungsrechten an die geänderte Erforderlichkeit

Anhand der folgenden Darstellungen über die Ziele der Satzung wird ersichtlich, dass die Grundzüge der Planung durch v. g. B-Planänderungen nicht berührt werden. Als bedarfsgerechte Bebauung der Baufelder 8, 20,22, 27, 29.1, 30, 31, 33 und 67 soll eine Bebauung mit sog. frei-

stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern erfolgen. Die Stadt hat die Aspekte des Nachbarschutzes, einer geordneten baulichen Entwicklung, der gesicherten Erschließung sowie sonstige öffentliche und private Interessen abgewogen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind die Bürger/innen bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden; diese werden durch die Planänderung nicht berührt, von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann daher abgesehen werden. Im Interesse einer zügigen Planumsetzung wird daher ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 entwickelt; geringfügige Differenzen sind in der Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzungen sind möglich.

7. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

7.1 Ziel Wohnnutzung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 wurden wohnbauliche Nutzungen überwiegend in verdichteter Eigenheimbauweise als ein- bis zweigeschossige Reihen- oder Kettenhäuser bauleitplanerisch vorbereitet. Aufgrund der derzeit geringen Nachfrage nach Reihenhaushausgrundstücken soll dieses Verhältnis zugunsten von Einzel- und Doppelhausbebauung verändert werden. Aufgrund der Lage und Situation der Änderungsbereiche im Wohngebiet wird eine harmonische Einbindung der nunmehr geplanten offenen freistehenden Bebauung in die bereits vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Abhängigkeit von Topographie und Standort durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht den geplanten Haustypen.

7.2 Ziel Natur und Umwelt

Die Belange der Natur und Umwelt werden durch die Planänderung nicht berührt. Durch die Planänderungen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits voll ausgeglichen.

In der Satzung wurden erhöhte ökologische Maßstäbe vorgegeben und bereits durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert. Die Bebauung ist möglichst in ökologischer Bauweise zu errichten. Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert, Stellplatzflächen sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.

Von den überbauten Flächen ist Regenwasser soweit möglich zu versickern. Nicht-versickerfähiges Niederschlagswasser ist den Rückhalte- und Reinigungsteichen zuzuführen. Alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Gartenland zu nutzen; zu befestigende Flächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu belegen, so dass anfallendes Regenwasser weitgehend versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden kann. Das von den überbauten Flächen anfallende Regenwasser kann nicht über zentrale Versickerungsanlagen in den Untergrund eingeleitet werden, da die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen. An diesen ökologisch orientierten Festsetzungen wird auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgehalten.

7.3 Ziel Verkehr

Die Wohnbauflächen werden durch eine zentral angeordnete Erschließungsstraße mit mehreren Stichstraßen von

der B 203 her erschlossen. Die Straße soll über Fußwege an den Diestelkamp und die Eichenallee zwischen Gooschmiede und Windeby angebunden werden. Stellplätze sind überwiegend am Rand der Bauflächen in Gemeinschaftsanlagen angeordnet, um Störungen in den Wohnbauflächen durch Fahrzeugverkehr zu minimieren. Die Anordnung wurde in Abstimmung mit dem Immissions-Gutachten optimiert.

Durch die Erschließung und Bebauung wird kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt, da das Gebiet „Domsland“ nur über eine Zufahrt von der B 203 erschlossen wird. Eine Kfz-Verbindung zu den östlich und nördlich angrenzenden bestehenden oder geplanten Gebieten besteht nicht und ist planerisch nicht vorgesehen. Eine ÖPNV-Trasse für die Einrichtung einer Busverbindung zu den nördlich angrenzenden, später zu überplanenden Flächen ist optional planerisch gesichert.

7.4 Ziel Erholung

Im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind umfangreiche und ausreichende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung geschaffen worden. Weitere Flächen für die Naherholung sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der freien Landschaft vorhanden. Ein weitläufiges Fuß- und Radwegenetz verbindet die Baugebiete und die Naherholungsflächen miteinander.

Sportflächen sind in erreichbarer Nähe am Schulzentrum Süd und am Wulfsteert (beide je ca. 1 km entfernt) vorhanden.

7.5 Sonstige Ziele

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone IIIB des geplanten „Wasserschutzgebiet Eckernförde-Süd“. Der Boden und das Grundwasser sind vor Verschmutzung und Verunreinigung zu schützen.

7.6 Zu erwartende Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind auch künftig nicht zu erwarten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Änderungsbereichen gewährleisten vielmehr eine bedarfsgerechte und geordnete Entwicklung auf den noch ungebauten Grundstücken, ein harmonisches Einfügen in die umliegende Bebauung sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzung und Wohnfolgeeinrichtungen.

7.7 Prognose zukünftiger Entwicklungen

Die Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans 40 ist weitgehend abgeschlossen. Bei der 3. Änderung handelt es sich um kleinere Restflächen, die überwiegend durch Umwandlung der Bauweise von Reihenhaushausbebauung in Einzel- und Doppelhausbebauung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Durch diese Umwandlung nimmt die Anzahl der prognostizierten Wohnungen geringfügig ab.

8 Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen, das Gefahrenpotential abzuschätzen und ggf. eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich.

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Gründe, die gegen die durch die Bebauungsplanänderung vorgesehene Nutzung sprechen, liegen daher nicht vor.

9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt und analysiert. Der Ausgleich für eine Bebauung der Änderungsbereiche ist bereits vollständig erbracht.

Durch die nunmehr quantitativ geringere bauliche Grundstücksausnutzung ist davon auszugehen, dass der Eingriff geringer sein wird, als im GOP rechnerisch veranschlagt worden ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurden die Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 abschließend behandelt.

10. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes "Domsland" für den Fahrverkehr ist von der B 203 durch die zentrale Erschließungsstraße („Domsland“) sichergestellt. Die weiteren Erschließungsstraßen und Wege sind bereits vollständig hergestellt. Die Anbindung der zentralen Erschließungsanlage des Wohngebietes sowie des gegenüberliegenden Gewerbegebietes an die B 203 erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 40 „Domsland“.

Die einzelnen Grundstücke der Wohnbauflächen im Wohngebiet werden entweder durch Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindungen oder Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden, erschlossen. Jede Baufläche liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Erschließung jeder einzelnen Nutzungseinheit innerhalb der Bauflächen nicht öffentlich erfolgen muss, wurden in der Satzung Voraussetzungen für eine privatrechtliche Erschließung durch mit Rechten zu belastete Flächen vorgegeben. Durch die nunmehr planungsrechtlich gesicherte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern werden die geplanten Gebäude über die Straßen Schlenkenweg, Moränneweg, Bultenweg bzw. über mit Fahrrechten zu belastende Flächen erschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an Kinderspielplätze und landschaftliche Freiräume wird durch die Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegen sichergestellt. Diese werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 berücksichtigt und zukünftig beibehalten.

11 Immissionsschutz

Durch Lärmemissionen von der B 203 besteht eine hohe Vorbelastung des Planungsgebietes. Für das Gebiet wurde im Zuge der "1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982" von 1993 eine Prognose der Verkehrsgeräusch-Immissionen durch das Akustik-Labor Kiel erstellt und die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Das Immissionsgutachten wurde im Zuge der Erstellung des B-Planes Nr. 40 überarbeitet und ergänzt. Die Grundstücke im südlichen Teilbereich wurden aufgrund der hier höheren Lärmbelastung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt, während die nördlich und westlich gelegenen Bereiche als „Reine Wohngebiete“ (WR) festgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung einer effizienten Wohnbauflächennutzung sowie städtebaulich gestalterischer Aspekte wurde ein Lärmschutzwall von 4,50 m Höhe bei einer Böschungseigung von 1 : 1,5 an der B 203 angelegt und gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes naturnah bepflanzt. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 werden daher ohne zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

12 Erläuterungen zu den Festsetzungen

12.1.1 Allgemeines

Die Reihenfolge der nachstehend aufgeführten Punkte orientiert sich an der Aufzählung im § 9 Abs. 1 BauGB.

12.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

12.2.1

Die Bauflächen im südlichen Teilgebiet bis zur Entwässerungs-Freihaltetrasse werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. Die Festsetzung folgt zum einen den Erkenntnissen des Emissionsschutzes und zum anderen, um in den zentralen Bereichen des Baugebietes differenzierte Nutzungen zu ermöglichen.

12.2.2

Für die durch die B-Plan-Änderung vorbereitete Einzel- und Doppelhausbebauung wird eine der Bauweise und der Größe der vorgesehenen Grundstücke entsprechende Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl GRZ von 0,3 einheitlich bei Einzel- und Doppelhäusern) vorgegeben.

12.2.3

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Abhängigkeit von den geplanten Haustypen festgesetzt. Für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

12.2.4

Ziffer 1.1.1 Text:

Der Ausschluss der unter § 4 Abs. 3 Nm. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) soll die angestrebte überwiegende Wohnfunktion der ausgewiesenen Wohngebiete sichern. Gartenbaubetriebe, sog. Erwerbsgärtnereien, sind im „Domsland“ unzulässig, da es sich hierbei um flächenintensive Betriebe handelt, die sich aufgrund ihrer ansonsten geringfügigen baulichen Grundstücksausnutzung nicht in die baulichen Strukturen des Gebietes einfügen. Daneben ist durch den hohen Flächenbedarf solcher Betriebe mit einer Verdrängung der erwünschten Wohnnutzung in Teilbereichen zu rechnen. Unter der Prämisse, möglichst zahlreich Baugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten, ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, dass nachfragegerecht in verdichteter Bauweise Wohnbebauung vorsieht. Dieser Zielkonzeption steht die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes entgegen, so dass dies auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 ausgeschlossen wird.

Bei Tankstellen ist insbesondere bei Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Allein durch ständiges Starten und Anfahren von Fahrzeugen sind Störungen in Form von Motorlärm und Abgasen für das Umfeld verbunden. Die Ansiedlung von Tankstellen wird daher ausgeschlossen.

12.3 Bauweise

In der Satzung sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt worden, um eine angemessene und bedarfsgerechte Bebauung mit sog. freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zu ermöglichen. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit weiten Baugrenzen erfolgt, um im v.g. Rahmen ein vielfältiges Angebot an Eigenheimen und unterschiedlichen Grundstücksgrößen

ßen und –zuschneiden zu ermöglichen. Die Ausrichtung und Größe der überbaubaren Flächen lässt weitgehend den Einsatz von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu.

Im Gesamtplan ist an den Gebietsrändern sowie entlang der Haupteerschließungsstraße die Ausrichtung der Gebäude durch Festsetzung der Hauptfischrichtungen vorgegeben worden.

An den Gebietsrändern wird damit sichergestellt, dass die Gebäude in ihrer Ausrichtung der Topographie des Geländes folgen, so dass die Dachflächen und Fassaden der Gebäude sich optisch in das Gelände einfügen und somit ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft im Westen und den angrenzenden Ausgleichsflächen sichergestellt wird. Aus diesem Grund wurde auch in der Baufläche 29.1 die Fischrichtung festgesetzt.

12.4 Größe der Baugrundstücke

Die Tiefe der Baugrundstücke ist in den Planänderungsbereichen durch Straßenbegrenzungslinien, öffentliche Fuß- und Radwege, Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie durch angrenzende Bauflächen, in denen Grundstücksgrenzen durch Realteilung bereits festgelegt sind, begrenzt. Bei der Planänderung wurden die eingemessenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

12.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzungen werden getroffen, um die Errichtung von Kellerersatzräumen oder Gartengeräte-Gebäuden städtebaulich zu steuern.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Mit Festsetzung der Lage der Nebenanlagen soll einer frei entfalteten und städtebaulich störenden Zersiedelung der Grundstücke entgegengewirkt werden. Die Zusammenfassung zweier benachbarter Nebenanlagen zu einer Einheit führt zu einer optischen Beruhigung der Bauflächen.

12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

-entfällt-

12.7 Verkehrsflächen

12.7.1 Die öffentliche Erschließung ist vollständig hergestellt. Veränderungen in der Verkehrsführung und Ausgestaltung der Straßenräume sind durch die Planänderung nicht vorgesehen, Belange des fließenden Verkehrs werden daher nicht berührt.

12.7.2 Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ in den Stichstraßen soll die vornehmliche Aufenthaltsfunktion dieser Flächen verdeutlichen. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen würde die Öko-Bilanz verschlechtern und erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungs-Aufwand hervorrufen sowie eine Veränderung des Fahrverhaltens mit höheren Geschwindigkeiten nach sich ziehen. Entlang der Verkehrsflächen sind möglichst Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Begrenzung der Grundstücke mit festen Einfriedungen würde die Verkehrsfläche weiter einengen, so dass ein Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen aus Grundstücken bei der relativ geringen Fahrbahnbrei-

te erschwert würde. Nach entsprechender Gestaltung (Pflasterung) und Kennzeichnung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

12.8 Versorgungsflächen

-entfällt-

12.9 Öffentliche und private Grünflächen

12.9.1 entfällt

12.9.2 Öffentliche Grünflächen sind vollständig hergestellt und bepflanzt.

12.9.3 Private Grünflächen sind in der ursprünglichen Planung enthalten. Die Praxis zeigt jedoch, dass diese Flächen in den Gartenbereich integriert wurden. Eine Durchsetzung der Planung ist schwierig und erfordert eine permanente Überwachung. Unter Abwägung der Vor- und Nachteile ist in der vorliegenden Änderung die Aufhebung der privaten Grünflächen in einzelnen Änderungsbereichen vorgesehen.

12.10 Wasserflächen

Die Teiche werden als Auffang- und Regenwasser-Rückhaltebecken für die Regenwasserableitung von den Wohnbauflächen genutzt. Wasserflächen werden durch die Planänderung nicht berührt, durch die Festsetzung Ziffer 1.2.1 wird jedoch bestimmt, dass das Niederschlagswasser versickert bzw. den Regenwasserrückhaltebecken zugeführt wird.

12.10.1 Die angelegten Teiche und / oder Gräben sollen ebenfalls die Funktion als Regenwasser-Rückhaltebecken übernehmen. Sie können für die Regenwasserrückhaltung und –reinigung von Wasser dienen, welches von Dachflächen abfließt. Zwischen den Wasserflächen ist ein Überlaufsystem herzustellen.

Stehende Gewässer sind zu vermeiden, um Geruchsbelastungen und Ungeziefer zu vermeiden.

12.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12.11.1 Die Festsetzungen konkretisieren die Aussagen des Grünordnungsplanes.

12.11.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Beginn der Erschließung an der weitgehend unbeeinflussten Sukzession zu überlassen.

Durch die B-Plan-Änderung wird nicht in diese Flächen eingegriffen. Die auf den bislang unbebauten Grundstücken zu erwartenden Eingriffe sind durch die Anlage und Ausgestaltung dieser Flächen im naturschutzrechtlichen Sinne durch die bestehende Satzung rechtlich gesichert und bereits ausgeglichen.

12.11.3 Ziffer 1.2.1 Text:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser - auch von befestigten Flächen - sollte möglichst direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, um den bisherigen natürlichen Grundwasserstand zu erhalten. Nach den vorliegenden Bodenerkundungen ist der Untergrund so versicke-

rungsfähig, dass die Niederschlagsmengen von normalen Regenereignissen aufgenommen werden können. Bei Starkregen kann es jedoch erforderlich sein, einen Teil der Niederschlagsmengen oberirdisch abzuleiten. Das sollte in offenen Mulden oder geschlossenen Rigolen erfolgen, die jeweils an das öffentliche Regenwasserableitungssystem anzuschließen sind. Mulden-Rigolen-Systeme können Niederschlagswasser zeitversetzt zum Niederschlagsereignis an den Grund weitergeben.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird auch weiterhin an dieser ökologisch orientierten Festsetzung festgehalten. Für jedes Grundstück sollte die optimale Form der Regenwasserbehandlung zusammen mit dem Stadtbauamt gesucht werden.

12.11.4 Ziffer 1.2.2 Text:

Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten dient der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Zum einen kann ein Teil des Niederschlagswassers von diesen Flächen direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, zum anderen wird durch verzögerten Verdunstungsvorgang und die mögliche Ansiedlung von Vegetation und Kleinstfauna das Kleinklima in diesen Bereichen verbessert. Die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung werden damit minimiert; in dieser Bebauungsplan-Änderung wird an dieser Festsetzung festgehalten.

12.11.5 Ziffer 1.2.3 Text:

-entfällt-

12.11.6 Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Durch die B-Plan-Änderung werden die durch Satzung gesicherten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sog. Ausgleichsflächen, nicht berührt.

12.12 Mit Rechten zu belastende Flächen

12.12.1 Ziffer 1.3.3 Text:

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.3 wird den Versorgungsunternehmen die Erschließung der Grundstücke in der Baufläche 8 und der südwestlichen Grundstücke in der Baufläche 22 auf ökonomische Weise ermöglicht.

12.12.2 Ziffer 1.3.4 Text

Mit Geh-, Fahr- und Fahrrechte werden diejenigen Grundstücke oder Grundstücksteile erschlossen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche ist sinnvoll, da lediglich ein privates Interesse an der Erschließung der hinteren Grundstücksteile gegeben ist.

12.13 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Forderung für einen hoch-wärmedämmenden Baustandard zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO₂ - ab, da weniger Heizenergie eingesetzt werden muss. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Festsetzung entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als vorbeugender Umweltschutz unter Umständen möglich. Eine Festsetzung kann jedoch nach gegenwärtiger

Rechtslage in Schleswig-Holstein nicht getroffen werden.

12.14 Immissionsschutz

Eine Überprüfung hat ergeben, dass für die geänderten Bauflächen ein weitergehender Immissionsschutz nicht erforderlich ist. Der Lärmschutzwall südwestlich der Baufläche 27 ist vollständig hergestellt.

12.15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.15.1 Ziffer 1.5.2 Text:

Ein Teil des Pflanzgebots der Ziffer 1.5.2 kann als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft in Form der Pflanzinseln realisiert werden.

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch Versiegelung von Stellplatzflächen und Terrassenflächen. Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen für PKW-Stellplätze sind sinnvoll, um zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)flächen zur Verbesserung des Kleinklimas anzubieten. Bäume mit großem Kronenvolumen sind zu bevorzugen, da bei geringer Grundfläche viel Blattmasse zur Verfügung steht. Die Größe der Bäume wird festgesetzt, um von Beginn an ein Mindestpotential an Verdunstungsfläche zur Verfügung zu haben. Die Bäume sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzzeit zu pflanzen. Die Festsetzung eines an der versiegelten Fläche orientierten Ausgleichs kann zu einer Beschränkung der Flächenversiegelung beitragen. Die Größe entspricht etwa einem PKW-Stellplatz.

12.15.2 Ziffer 1.5.4 und 1.5.5 Text:

-entfällt-

12.15.3 Ziffer 1.5.6 Text:

entfällt.

12.15.4 Ziffer 1.5.7 Text:

Mit Fassadenbegrünung wird ein Teil des Eingriffs ausgeglichen und ein angenehmeres Kleinklima erzeugt. Die Energiebilanz einzelner Gebäude kann durch Pflanzenbewuchs verbessert werden. Die Gebäude werden besser in die Landschaft eingebunden.

12.16 Zu Ziffer 2, Festsetzungen nach der Landesbauordnung

12.16.0 Mit den baugestalterischen Festsetzungen soll die Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Stadt und eine Fortentwicklung regional typischer Gestaltungselemente erzielt werden.

12.16.1 Außenwandflächen (Ziffer 2.1.1 Text):

Die Doppelhäuser sollen durch jeweils einheitliche Außenmaterialien und weitgehend gleiche Farbgebung die städtebauliche Gestaltqualität der Wohnquartiere bestimmen. Eine größere Vielfalt von Baustoffen mit unterschiedlichen Oberflächen und Farb-

gebungen führt in der Regel zu einem unruhigen, störenden Siedlungsbild. Eine einheitliche Außen-
gestaltung in Hinblick auf Material und Farbgestal-
tung ist einzuhalten. Großflächige und schuppen-
förmige Wandverkleidungen sind nicht zulässig.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Doppelhaus-
hälften sollten sich nach Möglichkeit vor Bauan-
tragsstellung auf die Außengestaltung ihrer Häuser
einigen

12.16.2 Fassaden (Ziffer 2.1.2 Text):

Die Fassaden sind mit ökologischen Baustoffen in
regional-traditioneller Gestaltung (z. B. Ziegel, Klin-
ker, Holz, ...) zu errichten. Dabei soll ein Baustoff
deutlich überwiegen; untergeordnete Bauteile kön-
nen zur Gliederung in einem anderen der vorgege-
benen Materialien gestaltet werden.

12.16.3 Blockbohlen-Bauweise und Blockbohlenoptik (Ziffer
2.1.3 Text):

Außenwandverkleidungen in Blockbohlen-Bauweise
und Blockbohlenoptik sind dem ländlichen Bereich
oder dem Außenbereich zuzuordnende Bauformen,
die im Stadtgefüge eher störend wirken. Der Aus-
schluss ermöglicht die Realisierung eines homoge-
neren Gesamtbildes der Siedlung.

12.16.4 Dachflächen (Ziffer 2.1.4 Text):

Die Dachflächen der Gebäude prägen das von der
freien Landschaft her sichtbare Bild der Bebauung,
die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen
muss. Ortstypisch sind Dachflächen in roter oder
rotbrauner Farbgebung.

Dacheindeckungen aus Wellplatten, Tafeln oder
Bahnen werden von der Verwendung ausgeschlos-
sen, da zu befürchten ist, dass in der Form einge-
deckte Dächer der an den zukünftigen Stadtrand zu
stellende Gestaltqualitätsanspruch nicht erfüllt wird.

12.16.5 Dachformen (Ziffer 2.2 Text):

Diese Festsetzungen sollen eine homogene Gestal-
tung der Baukörper und damit einen harmonischen
Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft
bewirken.

12.16.6 Dachneigung (Ziffer 2.2.1 Text):

Die Dachneigung wird auf mindestens 20° begrenzt,
weil die Eindeckung mit Dachziegeln oder Dachstei-
nen bei flacherer Dachneigung problematisch ist.

Die Gleichheit der Dachneigungen von Haupt- und
Nebengebäuden dient der städtebaulichen Gestalt-
qualität der einzelnen Bauquartiere.

12.16.7 Dachbegrünungen (Ziffer 2.2.2 Text):

Das Gründach erfüllt neben der ökologischen Funk-
tion auch einen gestalterischen Anspruch. Die Befreiung von den Festsetzungen 2.1.4 und 2.2.1 kann daher nur zugunsten einer Dachbegrünung erfolgen. Flachdachbegrünungen werden festgesetzt, um Niederschlag langsamer als von harten Dachflächen ableiten zu können und das Kleinklima zu verbessern.

12.16.8 Dachneigung von Nebengebäuden
(Ziffer 2.2.3 Text):

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
sollen Nebengebäude möglichst wenig in Erschei-
nung treten. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist
daher die Einschränkung der Dachneigung erforder-
lich. Mit der Dachbegrünung soll sich das Gebäude
in die Freiraumgestaltung einfügen.

12.16.9 Antennen (Ziffer 2.2.4 und 2.2.5 Text):

Die Empfangsqualität terrestrisch ausgestrahlter
Rundfunkprogramme ist in Eckernförde nicht überall
befriedigend. Da nicht davon ausgegangen werden
kann, dass alle Wohneinheiten an das Breitbandka-
bel angeschlossen werden, ist die Benutzung von
Antennen nicht auszuschließen. Antennen sollen je-
doch möglichst wenig in Erscheinung treten. Die
Anbringung von Parabolantennen verunstaltet die
Ansicht ganzer Siedlungen. Um die Gestaltung
durch Anbringung von Parabolantennen an expo-
nierten Stellen der Gebäude unterbinden zu können,
ist diese Festsetzung erforderlich.

12.16.10 Festsetzung von Maßen (Ziffer 1.1.2 Text):

Maße für die Höhe baulicher Anlagen werden getrof-
fen, um die Bebauung landschaftsgestalterisch ein-
zufügen und ein ruhiges Erscheinungsbild innerhalb
der Siedlung zu erzielen. Die Errichtung von Gebäu-
den mit sich weit über die Geländeoberkante erhe-
benden Kellergeschossen oder hohen Kniestöcken
(Drempeln) wird damit unterbunden.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen bezogen
auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche
wird eine eindeutige Bestimmung und damit Steue-
rung der Höhenentwicklung festgelegt.

Die durch den B-Plan vorgegebenen Trauf- und
Firsthöhen lassen Variationen zwischen Wandhöhe
und Dachneigung zu.

12.16.11 Dächer von Nebenanlagen (Ziffer 2.2.3 Text):

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Nebenan-
lagen ist im Sinne einer ökologischen Bauleitpla-
nung sinnvoll. Sie ergänzt die grundlegenden Ziele
der Planung, versiegelte Bodenfläche weitgehend zu
kompensieren.

12.16.12 Zusammenfassung von Stellplatzanlagen
(Ziffer 2.4.3 Text):

Werden Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken
errichtet, sollten die Anlagen zweier benachbarter
Grundstücke nebeneinander angeordnet werden.
Eine optische Zerstückelung der Straßenansicht
wird somit vermieden, zudem werden die Beein-
trächtigungen durch die nachbarliche Bebauung mi-
nimiert.

12.16.13 Nebenanlagen (Ziffer 2.5 Text):

Nebenanlagen als Kellerersatzräume oder Räume
für Gartengeräte sollen nicht dominant in Erschei-
nung treten. Aus diesem Grunde ist eine Anordnung
am Hauptbaukörper oder zusammengefasst an der
Grundstücksgrenze sinnvoll (siehe auch Ziff. 12.5
Begründung). Die Orientierung „vordere“ oder „hinter-
re“ bezieht sich auf die Erschließungs-
Verkehrsfläche bzw. auf die über ein Fahrrecht er-
schlossenen Grundstücke. Der Abstand der Neben-

Begründung

anlage von einem Knickfuß ist mit dem Bauamt, Abteilung Natur und Landschaftspflege, abgestimmt worden.

12.16.14 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen

12.16.15 Ausnahmen für ökologische Bauweisen (Ziffer 2.6.1 Text):

In dem Baugebiet sollen über das normale Maß hinaus besondere ökologische Bauweisen, evtl. mit Pilotcharakter, ermöglicht werden. Dabei darf die Verwendung von Baustoffen und Bauteilen, die zur Nutzung von Sonnenenergie erforderlich sind, nicht ausgeschlossen werden. Der ökologische Ansatz ist in diesem Fall höher zu bewerten als die Gestaltqualität der Gebäude.

12.16.16 Werbeanlagen (Ziffer 2.7 Text):

Die Stadt Eckernförde ist Fremdenverkehrsort mit intensiven Bemühungen, diesen wichtigen Wirtschaftsfaktor weiter auszubauen und zu pflegen. Diesen Anstrengungen dient auch die ständige Verbesserung des gesamten Stadtbildes und behutsame Einfügung gut gestalteter Neubaugebiete.

Die Stadt hat zur Erhaltung der gestalterischen Qualität die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985 erlassen. Mit dieser Satzung soll ein Übermaß an und eine Verunstaltung durch Werbung verhindert werden. Die Satzung hat nur Gültigkeit in den nicht überplanten Teilen des Stadtgebietes. Die Festsetzungen unter 2.4 des Textteiles B entsprechen den Bestimmungen der v.g. Werbeanlagensatzung.

13 Kinderspielmöglichkeiten

Kinderspielplätze sind innerhalb des Baugebietes neu angelegt worden. Die Einhaltung von geringeren Entfernungen der Spielplätze als 300 m (Weg) von jeder Wohneinheit wurde dabei berücksichtigt.

14 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Nahwärme; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Die Versorgung des Baugebietes mit Wärme erfolgt durch einen Dienstleister für Wärmelieferung über das Biomasse-Heizkraftwerk. Telekommunikationseinrichtungen sind durch Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen zu erstellen.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgen von der B 203 aus, ebenso die Versorgung mit Telekommunikations-Einrichtungen.

15 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanalisation wird an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden durch Ortssatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung verpflichtet.

Regenwasserentsorgung

Regenwasser ist vornehmlich zu versickern (s. a. Ziffer 1.2 des Textes - Teil B) oder / und dem im Plangebiet befindli-

chen Teich- und Grabensystem zuzuleiten. Die Teiche sind mit einem Notüberlauf in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Richtung Windebyer Noor ausgestattet.

16 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Ortssatzung.

17 Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser wurden in Absprache mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt.

18 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch überörtliche und örtliche Buslinien auf der B 203 und der Sauerstraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

19 Hinweise

19.1 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

19.2 Archäologische Denkmäler

Das Plangebiet grenzt direkt an das „Domslandmoor“. Hier wurde unter anderem die Moorleiche des „Mädchens von Windeby“ gefunden. Da sich an den Rändern des Moores auch andere Siedlungshinweise zeigen, ist es unerlässlich, dass alle Erdarbeiten in der Nähe des Moores wenigstens beobachtet werden. Bei Erdbewegungen im Nahbereich des Moores ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu informieren.

Bei zufällig entdeckten Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist die Fundstelle vorübergehend zu sichern und die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG sofort zu benachrichtigen.

19.3 Denkmalschutz

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Einzugsbereich des Plangebietes.

Eckernförde,

22. Dez. 05

Stadt Eckernförde

Jeske-Paasch
(Jeske-Paasch)
Bürgermeisterin

