



Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 51 für das Plangebiet „Borbyer Hufe“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 28.04.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 für das Baugebiet "Borbyer Hufe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des von der Ratsversammlung gefaßten Aufstellungsbeschlusses vom 16.06.1998.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

TEXT - Teil B

1 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 Im Geltungsbereich der Reinen Wohngebiete (WR) wird die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).



- 1.1.2 Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 b BauGB)
- 1.2.1 Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder über Mulden, Rigolen, Teiche dem öffentlichen Regenwassersystem zuzuführen.
- 1.2.2 Befestigungen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 1.2.3 Die in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegenden Rad- und Fußwege sind mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.
- 1.2.4 Die Topographie des talwärts gerichteten Hanges der Bauflächen 4, 5 und 6 darf durch Aufschüttung, Abgrabung oder Terrassierung nicht verändert werden.
- 1.2.5 Der Einbau rückwärtiger Pforten ist nicht zulässig.
- 1.1 **Mit Rechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.1.1 Alle privaten Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eckernförde, der Stadtwerke Eckernförde GmbH und der Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen für den Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen belastet.
- 1.1.2 Alle Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH oder sonstigen Anbietern für Wärmeversorgung für den Bau von Leitungen für Fernwärmeversorgung belastet.
- 1.1.3 Alle mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH



oder sonstigen Anbietern für Wärmeversorgung für den Bau von Leitungen für Fernwärmeversorgung belastet.

1.3.4 Alle privaten Wohnwege sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der direkten Anliegerinnen und Anlieger zu belasten.

1.4 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

1.4.1 Fensteröffnungen im Lärmpegelbereich III sind in den der Schalleinwirkung von der *Prinzenstraße* ausgesetzten Flächen in der Schallschutzklasse III auszustatten.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.5.1 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlegung öffentlicher Parkplätze ist für jeweils angefangene 20 m² versiegelte Fläche ein Laubbaum von einheimischer, standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (in 1 m Höhe gemessen) im Straßenrandbereich anzupflanzen und zu unterhalten.

1.5.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils angefangene 20 m² versiegelte Fläche ein Laub- oder Obstbaum von standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (in 1 m Höhe gemessen) auf dem zugeordneten Grundstück anzupflanzen.

1.5.3 Stellplatzflächen sind nach max. jedem fünften Stellplatz durch eine Grünfläche mit mindestens 7,5 m² Größe zu gliedern, die mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen ist.

1.5.4 Stellplatzflächen sind mit einem 1 m breiten Grünstreifen mit Strauchbewuchs einzugrünen.

1.5.5 Neu anzulegende Knicks sind mit standorttypischen, heimischen Knickgehölzen auf einem mindestens 120 cm hohen und in dieser Höhe 100 cm breiten Erdwall anzupflanzen und zu unterhalten.



- 1.5.6 Fußwege sind entlang der Wohnbauflächen mit Hecken zu begrenzen. Die Hecken sind auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.5.7 Fassaden sind zu begrünen. An mindestens 2 Fassaden eines freistehenden Einzelhauses oder Doppelhauses und an 1 Fassade eines Ketten-, Reihen- oder Gartenhofhauses sind Selbstklimmer oder Rankgewächse zu pflanzen und zu erhalten.
- 2. Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)**
(§ 92 Abs. 4 LBO)
- 2.1 Außenflächen**
- 2.1.1 Außenflächen von Gebäuden (Wände und Dächer) sind innerhalb einer Hausgruppe in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung und gleichen Gestaltungsmerkmalen auszubilden.
Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- 2.1.2 Fassaden sind mit Verblendung, Putz oder Holzverkleidung herzustellen.
- 2.1.3 Fassaden der Gebäude in den Bauflächen 4, 5 und 6 in grellen Farbtönen sind nicht zulässig. Ein Remissionsgrad von Anstrichen zwischen 75 % und 80 % ist zulässig.
- 2.1.4 Dachflächen sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken oder zu begrünen. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
- 2.2. Dachformen und Antennen**
- 2.2.1 Dächer von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern sind als Satteldach oder als Pultdach mit mindestens 20° Dachneigung auszubilden.
Dächer von Gartenhofhäusern sind als Satteldächer, Pultdächer oder begrünte Flachdächer auszubilden.
- 2.2.2 Innerhalb einer Hausgruppe sind Dachneigungen gleich zu gestalten. Dachneigungen von Nebengebäuden müssen denen der Hauptbaukörper entsprechen.



2.2.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20° sind nur bei eingeschossigen Nebengebäuden zulässig; sie sind zu begrünen. Ausnahmen für den Aufbau von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen sind zulässig.

2.2.4 Dachneigungen bei Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen 20° nicht überschreiten. Die Dächer sind zu begrünen.

2.2.5 TV- und Radio-Empfangsanlagen sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig, sie dürfen Ortgang oder First nicht überragen.

2.3 Festsetzung von Maßen

2.3.1 Die Festsetzungen für Höhen und Dachneigung beziehen sich auf die gesamte Baufläche.

2.3.2 Die Höhenbezugspunkte sind die Oberkante der mittig vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche.

2.4 Stellplatzanlagen

2.4.1 Dächer von Gemeinschafts-Garagen und -Carports mit Dachneigungen bis 20° sind zu begrünen.

2.4.2 Gemeinschafts-Carport-Anlagen mit einer Dachneigung unter 15° sind nur bis zu einer Reihung von 3 Einheiten zulässig.

2.4.3 Stellplätze, Carport und Garagen von Einzel- und Doppelhäusern sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Bei benachbarten Häusern sind jeweils 2 der Anlagen an der gemeinsamen freien Grundstücksgrenze zusammenzufassen.

2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder an der vorderen oder hinteren Grundstücksgrenze zu errichten.

2.5.2 Nebenanlagen in den Bauflächen 4 bis 6 dürfen die Baugrenze talseitig nicht überschreiten.



2.5.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf nebeneinanderliegenden Grundstücken sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenzufassen.

2.6 Ausnahmen

2.6.1 Für besondere ökologische Bauweisen sind Befreiungen von den Festsetzungen der Ziffern 2.1 und 2.2 möglich.

2.7 Werbeanlagen in WA-Gebieten

2.7.1 Werbeanlagen über 1,0 m² Gesamtfläche pro Hausseite sind unzulässig; gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbeanlage umschließt. Werbeanlagen sind auf die Zone unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken.

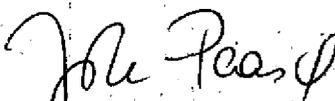
2.7.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht aufgestellt werden

- in Flächen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist und
- im Abstand von weniger als 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen.

2.7.3 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und
- Lichtwerbung in grellen Tönen.

Eckernförde, 04.08.1999
Stadt Eckernförde


(Jeske - Paasch)
Bürgermeisterin

