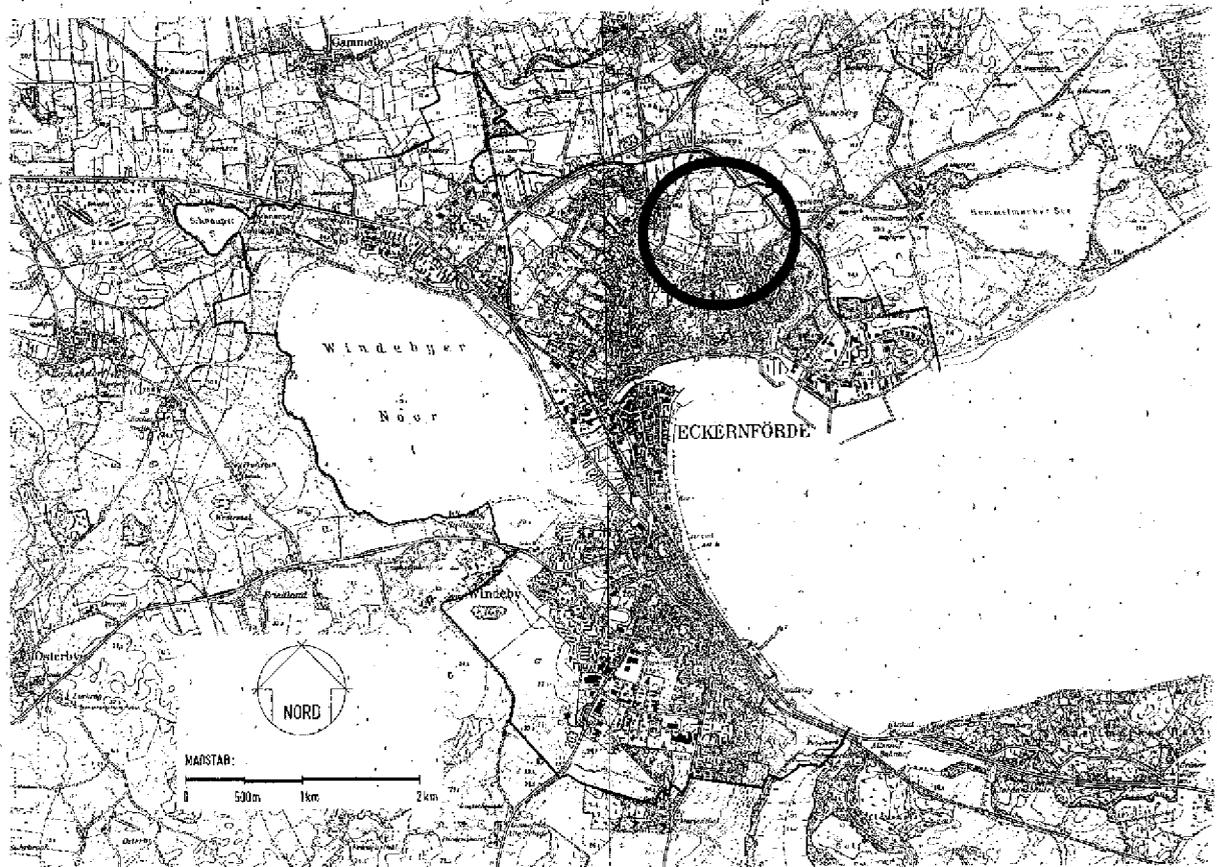


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 51
der Stadt Eckernförde
für das Plangebiet „Borbyer Hufe“

Übersichtsplan



Inhalt

1. VORBEMERKUNG	2
2. VERFAHREN	2
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4. VERANLASSUNG	3
5. PLANERFORDERNIS, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
6. BESCHREIBUNG DES BESTANDES	4
6.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen	4
6.2. Analyse und Bewertung	4
7. LEITBILDER DER PLANUNG	5
7.1. Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur, Wohnnutzung	5
7.2. Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt	6
7.3. Leitbild Verkehr	7
7.4. Leitbild Erholung	7
7.5. Sonstige Ziele	8
7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte	8
7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen	8
7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	8
8. ALTLASTEN	8
9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	8
10. ERSCHLIEßUNG	9
11. IMMISSIONSSCHUTZ	10
12. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	10
13. KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN	23
14. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	23
15. ABWASSERBESEITIGUNG	23
15.1. Schmutzwasserentsorgung	23
15.2. Regenwasserentsorgung	23
16. ABFALLBESEITIGUNG	23
17. FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN	23
18. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	23
19. HINWEISE	24
19.1. Baumschutzsatzung	24
19.2. Archäologische Denkmäler	24
19.3. Denkmalschutz	24

1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

2. Verfahren

In der Sitzung am 16.06.1998 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gefaßt.

Im Zeitraum vom 09.07.1998 bis zum 29.07.1998 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; am 30.07.1998 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 09.11.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert..

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 15.02.1999 bis zum 15.03.1999 öffentlich aus.

Die Ratsversammlung faßte den Satzungsbeschluß am 28.04.1999.

Der Bebauungsplan erlangte mit der Bekanntmachung am 13.08.1999 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde Rechtskraft.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Borby im nordöstlichen Bereich der Stadt Eckernförde in 2,5 km Entfernung zur Stadtmitte im direkten Anschluß an die Bebauung an der *Prinzenstraße* in Richtung Hemmelmark und Waabs.

Der Plangeltungsbereich umfaßt die Flurstücke 58/8, 58/9 und 58/10 der Flur 1 der Stadt Eckernförde, Gemarkung Louisenberg, und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch: die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 58/10 und 58/8 der Flur 1, Gemarkung Louisenberg,
- im Nord-Osten durch: die südwestliche Grenze des Flurstücks 58/6 (südwestliche Straßenbegrenzungslinie L 26) der Flur 1, Gemarkung Louisenberg,
- im Süd-Osten durch: die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 74/3 und 74/6 (südöstliche Straßenbegrenzungslinie Prinzenstraße) der Flur 1, Gemarkung Louisenberg und
- im Süden durch: durch die südliche Grenze der Flurstücke 58/10, 58/9 und 74/3 der Flur 1, Gemarkung Louisenberg.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

4. Veranlassung

Das Plangebiet ist bisher unbebauter Außenbereich. Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ist ein Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Nachfrage nach Bauland für freistehende Einzel- und Doppelhäuser und Ketteneigenheime im Norden der Stadt ist ungebrochen. Mit der Aufstellung des B-Planes soll der sich als dringend darstellenden Baulandnachfrage entsprochen werden.

5. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des B-Planes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Bauleitplanverfahren können öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Ausgleich für Bautätigkeiten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB festgesetzt. Näheres regelt der zugehörige Grünordnungsplan.

Der Bebauungsplan wird aus der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 entwickelt. Der F-Plan weist ein an der *Prinzenstraße* gelegenes Teilstück der Gesamtfläche als Wohnbaufläche aus. Die Verteilung der Flächen entspricht der ökologischen Bewertung, wie sie im Landschaftsplan - und im zum B-Plan entwickelten Grünordnungsplan - dargestellt ist.

6. Beschreibung des Bestandes

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 7,6 ha. Er befindet sich zur Zeit in folgender Nutzung :

- 5,4 ha Landwirtschaft (Tannenbaum-Aufzuchtfläche),
- 0,7 ha Straßenverkehrsfläche und
- 1,5 ha Dauergrünland, Bruchwald, Hochstaudenried.

6.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen

Nahezu das gesamte Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche zur Aufzucht von Weihnachtsbäumen genutzt, Aufwuchszeitraum ca. 5 Jahre. Östlich und südlich des Plangebietes verläuft die *Prinzenstraße*. Nordöstlich, erhöht auf einem Damm liegend, grenzt die ehemalige Bundeswehrstraße (zwischenzeitlich *K 87*), jetzige *L 26* an das Plangebiet.

6.2. Analyse und Bewertung

Das Plangebiet kann auf den höhergelegenen Teilflächen im Anschluß an die vorhandene Bebauung für Wohnnutzung überplant werden. Die tiefergelegenen Teile sowie eine Fläche zur *L 26* hin sind dagegen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Der in diesen Flächen befindliche Teil der Tannenbaumplantage kann bis auf weiteres erhalten und im Zuge der Weihnachtsbaumernte in einen Mischwald umgewandelt werden.

Die Wohnbebauung bildet den zukünftigen Ortsrand der Stadt. Daher sind detaillierte Festsetzungen zu treffen, die städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Anordnung und Gestaltung der Baukörper beinhalten. Zum Tal der Lachsenbach-Niederung hin sind I-geschossige Wohngebäude mit zum Tal geneigten und weit abgeschleppten Dachflächen festzusetzen; giebelständige Häuser sind hier nicht geeignet, einem harmonischen Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung darzustellen.

Die zukünftige Bebauung muß die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf der Nord- und Südseite der *Prinzenstraße* aufnehmen und ergänzen.

Die *Prinzenstraße* ist Anfang 1998 abgestuft worden von Landesstraße (vormals L 26) zur Stadtstraße. Im Gegenzug ist die Kreisstraße (K 87) zur Landesstraße (L 26) aufgestuft worden. Dem Verkehrskonzept der Stadt folgend soll durch bauliche Maßnahmen am Knoten im Zuge der jetzigen L 26 eine Umlenkung des überörtlichen Verkehrs um das Stadtgebiet herum und damit auch eine weitgehende Entlastung der *Prinzenstraße* vom Durchgangs-Verkehr bewirkt werden.

7. Leitbilder der Planung

7.1. Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur, Wohnnutzung

Im Geltungsbereich des B-Planes wird Wohnungsbau überwiegend in verdichteter Eigenheimbauweise als ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel-, Gartenhof-, Reihen- oder Kettenhäuser bauleitplanerisch vorbereitet. Angestrebt wird eine städtebaulich verträgliche und der Lage des Gebietes angemessene Verdichtung. Die größte Dichte mit Reihen- bzw.- Kettenhaus-Bebauung ist zur *Prinzenstraße* hin zu orientieren. Die Gebäude am westlichen und nördlichen Rand der Bebauung sind I-geschossig als Einfamilien- oder Doppelhäuser mit Traufe parallel zum Abschluß der Bebauung festzusetzen. Die Bebauung hat der vorhandenen Topographie weitgehend zu folgen.

Das Wohngebiet „Borbyer Hufe“ wird zukünftig an der nordöstlichen Stadtgrenze im Bereich der *Prinzenstraße* den neuen Übergang zur freien Landschaft bilden. Ein breiter landschaftsökologisch bedeutsamer Grünraum umrahmt das Gebiet. Dieser Grünraum erstreckt sich nördlich der Bauflächen von der vorhandenen Bebauung an der *Prinzenstraße* bis zur L 26. Diese Fläche wird für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen. Durch die Schaffung einer Abfolge von naturnahen Teichen und offenen Gräben wird die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zum Lachsenbach hin gewährleistet.

Die Bauflächen sind entsprechend ihrer Lage und Entfernung zur *Prinzenstraße* als Haupt-Emittenten von Lärm und Abgasen als „Allgemeine Wohngebiete“ oder „Reine Wohngebiete“ festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept verfolgt neben der stadtgestalterischen und landschaftlichen Einbindung das Ziel, durch einen hohen Anteil energetisch optimal ausgerichteter Grundstücke eine weitgehende Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

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 entspricht diesen Vorgaben.

7.2. Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Am Ortsrand ist eine lockere Bebauung vorgesehen, welche einen sanften Übergang der städtischen Bebauung zur Landschaft herstellt. Das Plangebiet wird mit Knicks und Gartenflächen umzogen.

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen. Der mit der Erschließung und Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertung der Freiflächen auszugleichen. Der Ausgleich ist auf den Flächen westlich bis nördlich der zukünftigen Bebauung zur Lachsenbach-Niederung und zum Ablaufbach des Bruchwaldes hin sicherzustellen. Die im „Lachsenbach-Konzept“ angestrebten Renaturierungen sind durchzuführen. Die Freifläche zwischen Bebauung und L 26 ist im Hinblick auf mögliche spätere Eingriffe im Stadtgebiet nach dem Prinzip des „Ökokontos“ als ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche zu entwickeln (siehe auch GO-Plan).

Die Belange Natur und Umwelt werden in der Planung weitgehend gewahrt. Die Begrenzung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen folgt den Aussagen und Vorgaben des Landschaftsplanes und des Grünordnungsplanes. Das Gebiet wird nach außen hin durch neuanzulegende Knicks in das vorhandene Landschaftsbild eingefügt. Bestehende Knicks und Bäume bleiben erhalten und werden in das Baukonzept integriert. Westlich der Bauflächen 5 und 6 wird auf die Anlage eines Knicks verzichtet, um ein Auffüllen der Gartenflächen bis Knickscheitel zu vermeiden. Die Abgrenzung zum Landschaftsraum ist mit Hecken heimischer Gehölze herzustellen.

Für die Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen werden Ausgleichs- und Ersatzflächen in direkter Nachbarschaft zur Bebauung festgesetzt. Die im Grünordnungsplan aufgestellte Ökobilanz weist aus, daß durch Realisierung aller Grünordnungsmaßnahmen ein Kompensationsüberschuß entsteht. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen kann damit einem Ökokonto als Ausgleich für zukünftige Eingriffe im Nahbereich gutgeschrieben werden.

Bei der Realisierung der Bebauung werden erhöhte ökologische Maßstäbe gefordert. Ein großer Teil der Wohnbebauung ermöglicht durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper die Nutzung von Solarenergie. Die Bebauung ist in ökologischer Bauweise zu errich-

ten, Niedrigenergiehaus-Standard ist anzustreben und Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert; Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Von den überbauten Flächen anfallendes Regenwasser ist soweit möglich zu versickern. Nichtversickerndes Niederschlagswasser ist über die Rückhalte- und Reinigungsteiche dem Lachsenbachsystem zuzuführen. Alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Gartenland zu nutzen; zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen, so daß anfallendes Regenwasser weitgehend versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes nicht nur rechnerisch, sondern auch qualitativ ausgeglichen. Die Details der Landschaftsplanung werden in einem parallel zum B-Plan erstellten Grünordnungsplan untersucht und dokumentiert. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Planung.

7.3. Leitbild Verkehr

Die Wohnbauflächen werden durch eine Stichstraße von der *Prinzenstraße* her erschlossen. Stellplatzflächen und öffentliche Parkplätze sind direkt an der Erschließungsstraße vorzusehen, um Störungen durch Fahrzeugverkehr in den Wohnbauflächen zu minimieren.

Die *Prinzenstraße* ist verkehrsgerecht ausgebaut und in der Lage, die durch das neue Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Durch die Erschließung und Bebauung wird kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt.

Ein System von Fußwegen soll die Bauflächen sowohl mit der *Prinzenstraße* als auch mit den Wanderwegen am Lachsenbachtal verbinden.

7.4. Leitbild Erholung

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluß an landschaftlich reizvolle, erschlossene Bereiche. Diese sind fußläufig auf kurzen Wegen zu erreichen. Weitergehende Festsetzungen zu Erholungszwecken sind nicht vorzusehen. Im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind Möglichkeiten für Freizeit und Erholung geschaffen.

Sportflächen sind in erreichbarer Nähe an der *Norderstraße* und am *Saxtorfer Weg* (beide je ca. 1 km entfernt) vorhanden.

7.5. Sonstige Ziele

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschongebiet des Wasserwerkes *Eckernförde Nord*. Der Boden und das Grundwasser ist vor Verschmutzung und Verunreinigung zu schützen.

7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte

Die Wohnbauflächen schließen nördlich und östlich an landwirtschaftliche Flächen, Flächen für den Naturschutz und zukünftige Ausgleichs- und Ersatzflächen an, im Westen und Süden an vorhandene Wohnbebauung. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen

Mit dem B-Plan-Verfahren wird die letzte Baulandreserve im Nordosten des Stadtgebietes überplant. Weitere Baulandausweisungen sind nicht möglich.

7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht für das Plangebiet die Schaffung zusätzlichen Wohnraums (ca. 50 WE) in attraktiver Umgebung am nordöstlichen Ortsrand Eckernfördes. Das Wohngebiet ist über die *Prinzenstraße* gut an das vorhandene Stadtgebiet angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich an der *Prinzenstraße* vorhanden.

Mit der geplanten Bebauung wird der östliche Stadtrand arrondiert.

8. Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Dabei ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Die Planung darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre, sofern die Beseitigung der Altlast vor Inkrafttreten des B-Planes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt und analysiert.

Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, daß die geplanten Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen rechnerisch und qualitativ voll kompensiert werden (§ 1a BauGB, § 8

Abs. 1 und § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabwendbar. Die Stadt Eckernförde muß als Mittelzentrum zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Bedeutung auch zukünftig Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser bereitstellen, um ein Abwandern der Bevölkerung in die Umlandgemeinden zu verhindern.. Mit der Verdichtung der Wohnbebauung wird das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt. Eine weitere Minimierung des Eingriffs ist nicht möglich. Große Teile des Geltungsbereiches stehen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes einer Bebauung nicht zur Verfügung.

Die im Plangeltungsbereich vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen weit über das erforderliche Maß für den Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe durch den B-Plan „Borbyer Hufe“ hinaus. Ein Teil der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird für zukünftige B-Plan-Verfahren im bebauten Nahbereich bevorratet („Ökokonto“).

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden die Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes "Borbyer Hufe" für den Fahrverkehr erfolgt von der *Prinzenstraße* durch eine zentrale Erschließungsstraße mit einer wechselnden Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m bis max. 6,50 m (s. a. Ziffer 7.3).

Die Erschließungsstraße wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischfläche) ausgebildet. Grünstreifen und Baumpflanzungen begrenzen optisch den Straßenraum und führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes.

Gepflasterte Wohnstraßen, ebenfalls als Mischflächen mit 4,75 m bis 6,50 m Breite (bei Anlage von öffentlichen Parkplätzen), erschließen die einzelnen Baufelder in Form von Ring- oder Stichstraßen. Die Pflasterung soll sich auf die notwendige Fahrbahnbreite beschränken. Weniger genutzte Nebenflächen können einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen.

Die einzelnen Grundstücke der Wohnbauflächen werden entweder durch Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindungen oder Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet wer-

den (s. a. Ziffer 1.3 des Textes - Teil B), erschlossen. Jede Baufläche liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Erschließung jeder einzelnen Nutzungseinheit innerhalb der Bauflächen nicht öffentlich erfolgen muß, werden Voraussetzungen für eine privatrechtliche Erschließung durch mit Rechten zu belastete Flächen zu schaffen.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an Kinderspielplätze und landschaftliche Freiräume wird durch die Anlage von Fuß- und Radwegen sichergestellt. Auch innerhalb des Wohngebietes sorgen Wegeverbindungen für Durchlässigkeit.

Die Festlegung der genauen Lage der Fußwegverbindung westlich und nördlich der Wohnbauflächen in der Ausgleichs- und Ersatzfläche erfolgt nach Abstimmung mit Naturschutzbelangen.

Bei Anlage aller Verkehrsflächen ist neben allgemein geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften die DIN 18.024 Teil 1 („Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen; Straßen, Wege und Plätze“) einzuhalten.

Das Plangebiet ist in Händen eines Besitzers, der als alleiniger Erschließungsträger zum Abschluß eines Erschließungsvertrages mit der Stadt bereit ist. Die Durchführung der Erschließung und die Übernahme der gesamten Erschließungskosten werden dem Erschließungsträger aufgegeben.

11. Immissionsschutz

Durch Lärmimmissionen von der *Prinzenstraße* besteht eine Vorbelastung des Planungsgebietes. Für das Gebiet wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrsgerschimmisionen“ durch das Akustik-Labor Kiel erstellt und die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen untersucht. Die Untersuchung liegt als Anlage bei.

Die Geschossigkeit der Wohnbebauung ist in Abhängigkeit von der ermittelten Geräuschprognose festgelegt. Der Abstand der Gebäude von der Straße ist so bemessen, daß die Orientierungswerte der DIN 18.005 („Schallschutz im Städtebau“) ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im wesentlichen überall eingehalten werden. Die Anlage eines Lärmschutzwalles ist nicht erforderlich.

12. Erläuterungen zu den Festsetzungen

12.1 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 zwischen *Prinzenstraße* und Erschließungsstraße werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die Störungen von der *Prinzenstraße* und soll in den Randbereichen des Baugebietes differenzierte Nutzungen zulassen.

12.2.2 Die übrigen Bauflächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebiete eine höchstmögliche Wohnruhe zu garantieren.

12.2.3 Im Plangebiet ist verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung vorgesehen.

12.2.4 In den Bauflächen 2 und 3 ist eine Gartenhofhaus-Bebauung vorgesehen. Da Gartenhofhäuser eine hohe Überbauung mit kleinen Freiflächen aufweisen, ist die GRZ mit 0,7 festgesetzt worden. Bei Bebauung der Flächen mit anderen Haustypen ist die GRZ auf 0,3 zu reduzieren.

12.2.5 Die Zahl der Vollgeschosse wird in Abhängigkeit von den geplanten Haustypen festgesetzt. Für Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Gartenhofhäuser und Kettenhäuser wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, bei Reihenhäusern sind maximal zwei Geschosse zulässig.

12.2.6 Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 Text:

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die angestrebte überwiegende Wohnfunktion der ausgewiesenen Wohngebiete sichern.

12.3 Bauweise

12.3.1 Eine Festsetzung der offenen Bauweise mit weiten Baugrenzen erfolgt, um Eigenheime als Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser bauen zu können. Die Ausrichtung der Bauflächen läßt weitgehend den Einsatz von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu.

12.3.2 Die Festsetzung der Baulinie entlang der *Prinzenstraße* erfolgt, damit die Bebauung den Straßenraum begrenzt und ein eindeutiger Abschluß der Bebauung gegenüber der Straße ausgebildet wird.

12.4 Größe der Baugrundstücke

12.4.1 Die Tiefe der Baugrundstücke ist nur durch Wege oder Geh- und Fahrrechte begrenzt. Die durchschnittliche Grundstückstiefe wurde mit ca. 30 Metern, an den Gebietsrändern mit ca. 35 Metern festgelegt, um die Einrichtung von Gartenflächen zu ermöglichen und den Baukörpern die passive Nutzung der Sonnenenergie optimal zu ermöglichen (Minimierung von Verschattungen durch vorgelagerte Baukörper, trotz schwieriger Topographie).

Der Planung von Reihenhäusern wurde eine Breite von 10 Metern zugrundegelegt; somit ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 300 m² für Mittelhaus- und ca. 400 m² für Endhausgrundstücke. Schmalere Grundstücksbreiten sind möglich; dadurch entstehender zusätzlicher Stellplatzbedarf ist nachzuweisen.

Die Errichtung der Gartenhofhäuser erfolgt innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufelder. Die Grundstücksgröße ergibt sich aus den Entwürfen der Häuser, ebenso die Lage der Erschließungswege sowie der öffentlichen Parkplätze und der privaten Stellplätze.

12.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzungen werden getroffen, um die Errichtung von Kellerersatzräumen oder Gartengeräte-Schuppen städtebaulich zu steuern. Mit Festsetzung der Lage der Nebenanlagen soll einer frei entfalteten und städtebaulich störenden Überbauung der Grundstücke entgegengewirkt werden. Die Zusammenfassung zweier benachbarter Nebenanlagen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit führt zu einer optischen Beruhigung der Bauflächen.

In die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind die Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse gestalterisch zu integrieren.

12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sichtdreiecke für die Annäherungssicht mit einer Schenkellänge von 70 m, gemessen von der Achse der Erschließungsstraße, und einer Schenkellänge von 5 m, vom Fahrbahnrand der *Prinzenstraße* aus gemessen, sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

12.7 Verkehrsflächen

12.7.1 Die Querprofile der Verkehrsflächen sind auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Sie sind für alle im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsarten ausreichend bemessen.

12.7.2 Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion dieser Flächen verdeutlichen. Eine Profil-Verbreiterung der Verkehrsflächen würde die Ökobilanz verschlechtern und erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungs-Aufwand hervorrufen. 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 Fahrbahnbreite erschwert würde. Nach entsprechender Gestaltung (Pflasterung) und Kennzeichnung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

12.8 Versorgungsflächen

12.8.1 Die Lage der Trafostation im Plangebiet wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH festgelegt. Die Abwasserhebeanlage kann nach Planung des Bauamtes / Tiefbau der Stadt Eckernförde unterirdisch im Bereich des Wendeplatzes angelegt werden.

12.8.2 Weitere Flächen für Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Telekommunikation) sind nach Rücksprache mit der Stadtwerke Eckernförde GmbH nicht erforderlich.

12.8.3 Die Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme wird planerisch vorbereitet. Flächen für die Errichtung einer Versorgungseinrichtung für Nahwärme werden innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht festgesetzt. Die Versorgung muß von einer Heizeinheit außerhalb des Plangebietes her erfolgen.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen ist mit entsprechenden Leitungsrechten planerisch vorbereitet und muß im Falle der Realisierung durch Baulasten gesichert werden.

12.9 Öffentliche und private Grünflächen

12.9.1 Entlang der Straße sind Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgelegt, um Pflege und Bestand dieser Anlagen zu sichern. Auf den Grünflächen sind Bäume als Straßengeleitgrün anzupflanzen.

12.9.2 Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen, die sich selbst überlassen bleiben können oder minimale Pflege erfordern.

12.9.3 Private Grünflächen außerhalb der Hausgärten sind in der Art der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Hinweise zur Art der Bepflanzung gibt die Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

12.10 Wasserflächen

12.10.1 Die Teiche werden als Auffang- und Regenwasser-Rückhaltebecken für die Regenwasserableitung von den Wohnbauflächen genutzt und naturnah gestaltet.

12.10.2 Neu anzulegende Teiche und Gräben sollen der Regenwasserrückhaltung und -reinigung von Dachflächenwasser dienen. Zwischen den Wasserflächen ist ein Überlaufsystem herzustellen. Stehende Gewässer sind zu vermeiden, um Geruchsbelästigungen und Ungeziefer zu unterbinden.

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

12.11.1 Die Festsetzungen folgen den 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 nach Initialmaßnahmen (wie Vernässung) der weitgehend unbeeinflussten Sukzession zu überlassen. Die Anlage der direkt zugeordneten Ausgleichsflächen erfolgt mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen; bei abschnittweiser Erschließung sind die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Anteil des Eingriffes herzustellen. Der zu bevorratende Teil der Ausgleichsflächen ist gemäß GO-Plan herzurichten, sobald die Tannenbäume geerntet worden sein werden, spätestens aber im Jahre 2005.

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 versickerungsfähig, daß die Niederschlagsmengen von normalen Regenereignissen aufgenommen werden können. Bei Starkregen kann es 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 Untergrund weitergeben.

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. Negative Auswirkungen der Flächenversiegelung werden minimiert.

12.11.5 Ziffer 1.2.3 Text:

Für Fuß- und Radwege außerhalb der Bebauung ist eine wassergebundene Oberflächenbefestigung auch bautechnischutzungsgerecht; sie ist eine naturnahe Ausbildung von Wegeoberflächen und damit der geringst notwendige Eingriff in das Landschaftsbild, der zugleich eine direkte Versickerung von Niederschlagswässern ermöglicht.

12.11.6 Ziffer 1.2.4 Text:

Die vorhandene Topographie (Geländeoberfläche) ist nicht zu verändern, um den Hangcharakter der Grundstücke zu erhalten. Die Anlage von Hausterrassen angemessener Größe bleibt von der Festsetzung unberührt.

12.11.7 Sukzessionsflächen bleiben - mit Ausnahme punktueller Initialgehölz-Pflanzungen - vollständig der Eigenentwicklung überlassen (s. GO-Plan).

12.12 Mit Rechten zu belastende Flächen

12.12.1 Ziffer 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3 Text:

Mit dieser Festsetzung wird den Versorgungsunternehmen die Erschließung aller Grundstücke mit allen leitungsgebundenen Medien ermöglicht.

12.12.2 Ziffer 1.3.4 Text:

Mit dem Geh- und Fahrrecht werden bei Gartenhof-, Reihen- oder Kettenhausanlagen diejenigen Grundstücksteile erschlossen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrs-

fläche 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 CO_2 - 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, so daß die Hinweise nachfolgend erläutert werden.

Nach Rechtsauslegung der Landesregierung ist wegen der günstigen klimatischen Bedingungen die Festsetzung erhöhter Anforderungen gegenüber den Bestimmungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 nicht möglich.

Angestrebt sollte dennoch werden, die Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile beheizter Räume bei allen Gebäuden im Plangebiet wie folgt zu begrenzen:

Dach $k < = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
Außenwand $k < = 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fenster $k < = 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
Kellerdecke $k < = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$

Unabhängig davon sollte der Nachweis des erhöhten Wärmeschutzes nach der 3. Wärmeschutzverordnung für eine Heizgradzahl von 4.000 kd (VDI 2067) erfolgen.

12.14 Immissionsschutz

12.14.1 Ein Schallgutachten wurde für den B-Plan in Auftrag gegeben. Die Aussagen des Schallgutachtens wurden in die Planung übernommen (Details siehe Begründung Ziff. 11).

12.14.2 Ziffer 1.4.1 Text:

Die „Schalltechnische Untersuchung“ kommt zu folgendem Ergebnis (dort Blatt 8):

„Unter Berücksichtigung ... (aller) Randbedingungen ... ergibt sich, daß auf der geplanten Baufläche - auch im Bereich der Randbebauung *Prinzenstraße* - an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu stellen sind (z. B. Fassadenfenster mit Prüfzeugnis über ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,P} \geq 34$ dB, Dachfenster mit Prüfzeugnis über ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,P} \geq 27$ dB).“ Solche Fenster sind heute durchweg Stand der Technik und erzeugen keine Mehrkosten für Bauherren.

12.15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.15.1 Ziffer 1.5.1 und 1.5.2 Text:

Ein Teil der Pflanzgebote der Ziffern 1.5.1 und 1.5.2 kann als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den 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.

12.15.2 Ziffer 1.5.3 und 1.5.4 Text:

Stellplatzanlagen sind durch Grünzungen und Bäume zu gliedern. Die Gliederung wird durch Anlage von Pflanzinseln nach max. jedem 5. Stellplatz erzielt. Die Größe der Pflanzinsel läßt eine Versorgung des Wurzelbereiches eines Baumes mit Wasser, Nährstoffen und Luft zu. Sollte die Anlage von Pflanzinseln zwischen Stellplätzen nicht möglich sein, kann alternativ eine Gliederung und Rhythmisierung durch Anpflanzen von Bäumen im 1m breiten Randstreifen neben der Stellplatzanlage erzielt werden; durch Begrenzung der Stellplätze mit Hochborden zu den Pflanzflächen wird ein Teil der Breite für den Fahrzeug-Überhang herangezogen, und die Park- und Stellplätze können auf 4,0 m Länge reduziert werden. Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten und verbessern das Mikroklima.

12.15.4 Ziffer 1.5.5 Text:

Das mit den Maßangaben festgesetzte Wallprofil entspricht den Aussagen des Grünordnungsplanes für die Anlage von Knicks. Neu anzulegende Knicks sind zeitgleich zur Erschließung vom Erschließungsträger anzulegen und in der folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

Vorhandene Knicks sind entsprechend aufzuarbeiten.

Bei vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist Knickpflege zu betreiben (Knickwall erhalten und ggf. ergänzen). Die Erhaltung von Knicks schließt die Bepflanzung von Lücken im Knick sowie die Unterhaltung und Wiederherstellung ggf. zerstörter Erdwälle sowie das Knicken nach im Landesnaturschutzgesetz festgelegtem Turnus ein. Informationen zur Knickpflege gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

Baukörper müssen zu Knicks und ebenerdigen Pflanzungen einen Abstand von 2 m zum Knickfuß bzw. zum Rand der Bepflanzung einhalten.

Die Unterhaltung von Knicks gemäß

§ 15b LNatSchG obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

Wo ebenerdige Grenzbepflanzungen vorgesehen oder angepflanzt werden, ist auf standortgerechte, heimische Gewächse zurückzugreifen.

12.15.5 Ziffer 1.5.6 Text:

Fußwege innerhalb der Wohnbauflächen sind mit Hecken zu begrenzen, um eine naturnahe Gestaltung der Wege zu unterstützen. Die Aufstellung von Mauern, Holz- oder Flechtzäunen sowie die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune werden als Anwachsschutz zugelassen, wenn sie später in die Hecke einwachsen. Hecken sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand von ca. 50 cm von der Flurstücksgrenze zu pflanzen, um ein Zuwachsen des Weges zu verhindern. Außerhalb der Wohnbauflächen ist neben einem Weg in einer Breite von ca. 3,00 Metern (mit wasserbebundener Decke) beidseitig neben einer Hecke oder einem Knickfuß ein Abstand von 1 Meter freizuhalten, um das Befahren mit Revisionsfahrzeugen zu ermöglichen. Vom Weg aus kann zu jeder privaten Grundstücksfläche eine Zuwegung erfolgen. In die Hecke oder den Knick kann dann ein Holzgatter eingesetzt werden.

12.15.5 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.

Bei Gartenhof-, Reihen- oder Kettenendhäusern kann die Begrünung an einer Giebelwand erfolgen.

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):

Doppelhäuser, Gartenhofhaus-, Kettenhaus- und Reihenhausezeilen sollen durch jeweils einheitliche Außenmaterialien und weitgehend gleiche Farbgebung die städtebauliche Gestaltqualität der Wohnquartiere bestimmen. Eine größere Vielfalt von Baustoffen mit unterschiedlichen Oberflächen und Farbgebungen führt in der Regel zu einem unruhigen, störenden Siedlungsbild. Eine einheitliche Außengestaltung in Hinblick auf Material und Farbgestaltung ist einzuhalten. Großflächige und schuppenförmige Wandverkleidungen sind nicht zulässig. Innerhalb einer Hausgruppe sind gleiche Gestaltungsmerkmale zu verwenden.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Hausgruppen-Grundstücken sollten sich nach Möglichkeit vor Bauantragsstellung auf die Außengestaltung ihrer Häuser einigen. Ansonsten wird mit dem ersten Gebäude einer Hausgruppe die Außengestaltung der gesamten Hauszeile bestimmt.

12.16.2 Fassaden (Ziffer 2.1.2 Text):

Die Fassaden sind mit ökologischen Baustoffen in regional-traditioneller Gestaltung (z. B. Ziegel, Klinker, Holz, Schiefer, ...) zu errichten. Dabei soll ein Baustoff deutlich überwiegen; untergeordnete Bauteile können zur Gliederung in einem anderen der vorgegebenen Materialien gestaltet werden.

Grundstücksgrenzen zwischen Gartenhofhäusern sind - soweit sie nicht durch fensterlose Brandmauern begrenzt werden - mit trauf hohen Mauern einzufassen.

12.16.3 Farbtöne der Fassaden (Ziffer 2.1.3 Text):

Die Fassaden der Bebauung am Übergang zur freien Landschaft sind nur mit gedeckten Farbtönen oder Weiß zulässig. Grelle Farbtöne, gesättigte Spektralfarben und bunte Fassadengestaltung stören den gewünschten harmonischen Übergang von der Landschaft zur Bebauung. Die Reflexionswerte werden festgesetzt, um einen der Situation

angepaßten Gestaltungsspielraum zu geben (Hellebezugswerte (reinweiß = 100 %, schwarz = 0 %).

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. Landschaftstypisch sind Dachflächen in roter oder rotbrauner Farbgebung.

Dacheindeckungen aus Wellplatten, Tafeln oder Bahnen werden von der Verwendung ausgeschlossen. Es ist zu befürchten, daß in anderer Form eingedeckte Dächer den an den zukünftigen Stadtrand zu stellenden Gestaltqualitätsanspruch nicht erfüllen. Engobierte Dachziegel sind zulässig. Glasierte Ziegel führen zu Lichtreflexionen, welche im Übergang zur freien Landschaft stören, ebenso wie farbige Dachflächen.

12.16.5 Dachformen (Ziffer 2.2 Text):

Diese Festsetzungen sollen eine homogene Gestaltung der Baukörper und damit einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bewirken. Krüppelwalm- oder Walmdächer sind nicht zulässig; diese Dachformen sind dem ländlichen Raum zuzuordnen und bedingen größere Grundstücke.

12.16.6 Dachneigung (Ziffer 2.2.1 Text):

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

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

12.16.7 Dachbegrünungen (Ziffer 2.2.2 Text):

Das Gründach erfüllt neben der ökologischen Funktion 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 und 2.2.4 Text):

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebengebäude möglichst wenig in Erscheinung treten. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist daher die Einschrän-

kung der Dachneigung erforderlich. Mit der Dachbegrünung soll sich das Gebäude in die Freiraumgestaltung einfügen.

12.16.9 Antennen (Ziffer 2.2.5 Text):

Die Empfangsqualität terrestrisch ausgestrahlter TV- und Radioprogramme ist in Eckemförde nicht überall befriedigend. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß alle Wohneinheiten an das Breitbandkabel angeschlossen werden, ist die Benutzung von Antennen bzw. Satellitenschüsseln nicht auszuschließen. Antennen bzw. Satellitenschüsseln sollen jedoch möglichst wenig in Erscheinung treten. Die Anbringung von Parabolantennen verunstaltet die Ansicht ganzer Siedlungen. Um die Gestaltung durch Anbringung von Parabolantennen an exponierten Stellen der Gebäude unterbinden zu können, ist diese Festsetzung erforderlich.

12.16.9 Festsetzung von Maßen (Ziffer 2.3 Text):

Maße für die Höhe baulicher Anlagen werden getroffen, um die Bebauung landschaftsgestalterisch einzufügen und ein ruhiges Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung zu erzielen. Die Errichtung von Gebäuden mit sich weit über die Geländeoberkante erhebenden Kellergeschossen oder hohen Kniestöcken (Drempeln) wird unterbunden.

Höhenfestsetzungen lassen Variationen zwischen Wandhöhe und Dachneigung zu. Die Höhenfestsetzungen der Trauf- und des Firsthöhen beziehen sich nicht auf NN (Normal-Null), sondern auf die Geländehöhe des Baugrundstückes vor dessen Veränderung. Mit den Festsetzungen können zum Außenbereich hin auf dem jeweiligen Grundstück nur Gebäude gebaut werden, die ein 1-geschossiges Erscheinungsbild haben. Die Höhe der Traufen der Häuser folgt den Bewegungen des Geländes.

12.16.10 Dächer von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.1 Text):

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Nebenanlagen ist ökologisch sinnvoll. Sie ergänzt die Grundzüge der Planung, versiegelte Bodenfläche weitgehend zu kompensieren.

12.16.11 Gemeinschafts-Carport-Anlagen

(Ziffer 2.4.2 Text):

Carportanlagen für mehr als 3 Einstellplätze sind gestalterisch sehr unbefriedigend, zumal wenn sie an den freien Seiten durch Verschalung oder Paneele geschlossen werden. Die Dachbegrünung und andere Bepflanzungen können diesen negativen Eindruck

nicht vermindern. Es ist daher erforderlich, Reihencarportanlagen auf maximal 3 aneinandergebaute Carports zu beschränken, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

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.

12.16.13 Nebenanlagen (Ziffer 2.5 Text):

Nebenanlagen als Kellerersatzräume oder Räume für Gartengeräte sollen nicht dominant in Erscheinung treten. Deshalb ist eine Anordnung am Hauptbaukörper oder zusammengefaßt an der Grundstücksgrenze sinnvoll (siehe auch Ziff. 12.5 Begründung).

Die Orientierung „vordere“ oder „hintere“ bezieht sich auf die Erschließungs-Verkehrsfläche. Der Abstand der Nebenanlage von einem Knickfuß ist mit dem Bauamt, Abteilung Natur und Landschaftspflege, abzustimmen.

Das Verbot, talseitig außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen zu errichten, ist in der Notwendigkeit begründet, den städtebaulichen Abschluß der Siedlung klar zu definieren. Die Grundstücksflächen westlich bzw. nördlich der Baugrenzen fallen ab, so daß Nebenanlagen in diesen Bereichen stark hervortreten würden.

12.16.14 Ausnahmen für Ökologische Bauweisen

(Ziffer 2.6 Text):

Im gesamten 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.

12.16.15 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. In B-Plänen sind daher die entsprechenden Bestimmungen der Satzung durch textliche Festsetzungen anwendbar zu machen. Die Festsetzungen unter 2.4 des Textteiles B entsprechen den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung.

13. Kinderspielmöglichkeiten

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, weil unmittelbar westlich angrenzend ein Spielplatz vorhanden ist. Der Spielplatz wird über einen Fußweg an das Plangebiet angeschlossen.

14. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Nahwärme bzw. Gas; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Die Versorgung des Baugebietes mit Wärme erfolgt durch einen Dienstleister für Wärmelieferung. Telekommunikationseinrichtungen sind durch Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen zu erstellen. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgen von der *Prinzenstraße* aus.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt von der *Prinzenstraße* aus.

15. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

15.1. 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.

15.2. Regenwasserentsorgung

Regenwasser ist vornehmlich zu versickern (s. a. Ziffer 1.2 des Textes - Teil B) oder / und dem im Plangebiet befindlichen Teich- und Grabensystem zuzuleiten. Die Teiche sind mit einem Notüberlauf in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Richtung Lachsenbach auszustatten.

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 werden in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

18. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch überörtlich und örtliche Buslinien auf der *Prinzenstraße* an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

19. Hinweise

19.1. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

19.2. Archäologische Denkmäler

Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

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, den 04.08.1999

Stadt Eckernförde

Jeske-Paasch

(Jeske-Paasch)

Bürgermeisterin



- Anlagen:**
- Grünordnungsplan
 - Schallgutachten des Akustik-Labor Kiel vom 16.07.1998