



## Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 56 'Wohngebiet Stettiner Straße'

für die Grundstücke Stettiner Straße 61 und 63 bis 67 (Flurstücke 30/ 8 und 30/ 9 der Flur 1, Gemarkung Eckernförde) zwischen den Grünflächen südlich der Wohnbebauung in der Geschwister- Scholl- Straße, der Fußwegeverbindung 'Kolm', der Wohnbebauung im Saxtorfer Weg und der Wohnbebauung in der Stettiner Straße und in der Danziger Straße einschließlich einer Teilfläche des Flurstücks 26/ 439 (Grünfläche)

### Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO Schleswig-Holstein) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 07.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Stettiner Strasse" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## TEIL B: TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)

- 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Höhe der Fahrbahnoberkante des Wendepunktes in der Stettiner Straße) bis zum höchsten Punkt des Daches. Dachaufbauten (Gauben, Türme), die den Hauptfirst eines Gebäudes überschreiten, werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
- 2.2 Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen, Anlagen für Lüftung /Kühlung, Schornsteine und Antennenanlagen.

### 3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Im WA<sub>2</sub> sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

### 4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

#### 4.1 Knick- und Biotopschutz

- 4.1.1 Innerhalb der Knickschutzstreifen ist in einem Abstand von 3,00 m zum Knickfuß die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 4.1.2 Knicks und die Knickbepflanzung sind entsprechend den Vorgaben des Knickerlasses zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine gärtnerische Nutzung der Knickwälle und Bepflanzungen mit knickuntypischen Gehölzen und Stauden ist nicht zulässig. Abgängiger Knickgehölz-Bewuchs ist durch typische Knickgehölze zu ersetzen.
- 4.1.3 Lücken in Knicks sind mit standorttypischen, heimischen Knickgehölzen auf einem ca. 120 cm hohen und in dieser Höhe ca. 100 cm breiten Erdwall zu schließen. Diese Knickbepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängiger Knickgehölz-Bewuchs ist zu erneuern.



## 4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.2.1 Der Fledermausbunker innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Park ist in seinem Fortbestand zu sichern. Die abgezaunte Fläche ist für die Allgemeinheit nicht zugänglich.

## 5. Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung (9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und anderen bebauten und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu beseitigen (Versickerung, Verrieselung, Grauwassernutzung).

Das Niederschlagswasser von der Straßenverkehrsfläche (Wendeplatz) ist über eine Leitung im Bereich des öffentlichen Fußweges abzuführen und im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu versickern.

## 6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich des Wendehammers ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.)

### 7.1 Dachformen und Dachflächen

7.1.1 Im WA<sub>1</sub> sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 12° zulässig. Im WA<sub>2</sub> sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig. Davon ausgenommen sind die Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

7.1.2 Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit roten Dachpfannen oder Betondachsteinen einzudecken oder mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Solaranlagen sind zulässig. Großflächige Verglasungen im Dachbereich (Wintergärten) sind zulässig.

7.1.3 Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer beider Doppelhaushälften in gleicher Dachneigung auszuführen. Die Dächer der Doppelhaushälften sind in gleichen Materialien mit gleicher Farbgebung einzudecken.

### 7.2 Gestaltung der Fassaden

7.2.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind mit Verblendziegeln, Putz oder Holzverkleidung zulässig. Verglasung auf Trägermaterial für Wintergärten und andere großflächige Verglasung ist ebenfalls zulässig. Fassaden in Blockbohlenbauweise oder Blockbohlenoptik sind nicht zulässig.

7.2.2 Bei Doppelhausbebauung sind die Außenwandflächen beider Doppelhaushälften in gleichen Materialien auszuführen und farblich einheitlich zu gestalten.

### 7.3 Einfriedungen

Im Bereich des Wendeplatzes sind als Einfriedungen nur lebende Hecken in einem Pflanzabstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche zulässig.

## 8. Mit Leitungsrechten zu belastende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht auf dem privaten Grundstück Stettiner Straße Nr. 61 (Flurstück 30/ 8) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger, an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Leitungstrasse für Versorgungsleitungen (Elektroenergie) anzulegen und zu unterhalten.

Stadt Eckernförde, den 08.03.2006

  
(Jeske - Paasch)  
Bürgermeisterin

