

# Stadt Eckernförde

## Teil B: Text

zur

### Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 55 " Altes Krankenhaus - Schleswiger Strasse "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Altes Krankenhaus – Schleswiger Strasse“, wird folgendes festgesetzt:**

#### **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 (BauNVO):

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen.

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

### **2.1 Höhenbezugsebene**

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt als gemäß Nutzungstabelle angegebene Höhe über Normalnull (ü.NN).

## **3. Tiefgaragen, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen (§ 14 Abs. 1, § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage zulässig.

## **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)**

### **4. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Geltungsbereich als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich wirksam zu schützen.

### **5. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Bereich zwischen Schleswiger Strasse, dem Baufeld 1 und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist neben dem Erhalt der festgesetzten Einzelbäume ausschließlich eine parkartige Unterpflanzung in einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

### **6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **6.1 Dachformen / Dachneigung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

## **6.2 Dachmaterialien**

Im gesamten Geltungsbereich sind geneigte Dächer einheitlich mit dunklen Betondachsteinen herzustellen. Außerdem sind begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sowie Glas zulässig.

## **6.3 Fassaden**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fassaden ausschließlich in Form roten Mauerwerks herzustellen. Staffelgeschosse und untergeordnete Bauteile können auch in Glas, Metall, Holz, Beton oder Putz hergestellt werden.

Nebengebäude sind in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen, Ausgenommen hiervon sind Glasgewächshäuser und Wintergärten. Bei überdachten Nebengebäuden bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> sind auch abweichende Fassadenmaterialien und zu begrünende Flachdächer zulässig.

## **7. Einfriedungen entlang der Schleswiger Strasse**

Entlang der Schleswiger Straße ist eine Einfriedung in Form einer Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

## **8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind als nicht selbstleuchtende, nicht reflektierende, nicht blinkende und sich nicht bewegende Hinweisschilder bis zu 2 Stck. an der Stätte der Leistung in einer Größe bis zu je 60/120 cm ausschließlich an Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.