SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE, KREIS RD-ECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "LANGWÜHR/ SCHIEFKOPPEL"

Für den Bereich im Nordosten durch die Achse der Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 265 (Flurstück 3/267), einschließlich der geplanten Kreisverkehrsfläche im Bereich der Straße "Stolbergring", bis zur Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 6/256 der Bebauung "Möhlenkamp", im Osten durch die westlich und südlich an die Wohnbebauung "Möhlenkamp" angrenzende landwirtschaftliche Fläche (Flurstücke 6/286, 6/284 und 6/283), im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flustücks 9/26 (teilweise), entlang des vorhandenen Knicks im Nordwesten durch die Stadtgebietsgrenze, und zwar südlich der Flurstücke 1/1 und 5/2 und entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 6/282 (Teilabschnitt der "Eichenallee") und von dort entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 6/281 (Teilabschnitt "Eichenallee") bis zur L 265 und im Südwesten durch die landwirtschaftlichen Flächen (Teilfläche des Flurstücks 6) parallel zum Flurstück 11/1 (Weg) und durch die Waldfläche (Flurstück 7).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _.__.____ folgende Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 41 "Schiefkoppel/Langwühr" für den Bereich im Nordosten durch die Achse der Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L265 (Flurstück 3/267), einschließlich der geplanten Kreisverkehrsfläche im Bereich der Straße "Stolbergring", bis zur Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 6/256 der Bebauung Möhlenkamp, im Osten durch die westlich und südlich an die Wohnbebauung "Möhlenkamp" angrenzende landwirtschaftliche Fläche (Flurstücke 6/286, 6/284 und 6/283), im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flustücks 9/26 (teilweise), entlang des vorhandenen Knicks, im Nordwesten durch die Stadtgebietsgrenze, und zwar südlich der Flurstücke 1/1 und 5/2 und entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 6/282 ("Teilabschnitt der Eichenallee") und von dort entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 6/281 (Teilabschnitt "Eichenallee") bis zur L265 und im Südwesten durch die landwirtschaftlichen Flächen (Teil des Flurstücks 6) parallel zum Flurstück 11/1 (Weg) und durch die Waldfläche (Flurstück 7), bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text, Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990!

EINTEILUNG DER BAUFLÄCHEN UND NUTZUNGSSCHABLONEN

Teilgebiet A	Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Höchstzulässige Höhe über Höhenbezugspunkt GH	Gemäßigte Dach GD
	WA 1	A	II	0,30	0,60	9,50	GD 30° - 38°
	WA 2	A	II	0,30	0,60	9,50	I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 3	A	II	0,30	0,60	9,50	I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 4	A	II	0,30	0,60	9,50	I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 5	A	II	0,30	0,60	9,50	I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 6	A	II	0,30	0,60	9,50	I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 7	A	II	0,30	0,60	9,50	I + 22°-45° II + 15°-38°

I = Dachneigung bei I-geschossiger Bauweise
II = III = Dachneigung bei II bis III-geschossiger Bauweise

Teilgebiet B	Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Höchstzulässige Höhe über Höhenbezugspunkt GH	Gemäßigte Dach GD
	WA 8	A	II	0,30	0,60	9,50	GD 30° - 38°
	WA 9	A	II	0,30	0,60	9,50	GD II + III = 15° - 38°
	WA 10	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 11	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 12	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 13a	A	II	0,35	0,70	10,50	GD 15°-38°
	WA 13b	A	II	0,35	0,70	10,50	GD 15°-38°
	WA 14	O	II + III	0,35	0,70	10,50	GD II + III = 15° - 38°
	WA 15	A	II	0,30	0,60	9,50	GD 15°-38°
	WA 16	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 17	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 18	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 19	A	II	0,35	0,70	10,50	GD 15°-38°
	WA 20	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°

I = Dachneigung bei I-geschossiger Bauweise
II = III = Dachneigung bei II bis III-geschossiger Bauweise

Teilgebiet C	Nutzung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Höchstzulässige Höhe über Höhenbezugspunkt GH	Gemäßigte Dach GD
	WA 21	A/a	II	0,35	0,70	10,50	GD 15°-38°
	WA 22a	O	II + III	0,35	0,70	10,50	GD II + III = 15° - 38°
	WA 22b	O	II + III	0,35	0,70	10,50	GD II + III = 15° - 38°
	WA 23	A/a	II	0,30	0,60	9,50	GD 15°-38°
	WA 24	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 25	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 26	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 27	A/a	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 28	A/a	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 29	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 30	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°
	WA 31	A	II	0,30	0,60	9,50	GD I + 22°-45° II + 15°-38°

I = Dachneigung bei I-geschossiger Bauweise
II = III = Dachneigung bei II bis III-geschossiger Bauweise

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN — RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (BauGB UND BauNVO)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET — § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.35 — GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. 0.35 — § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ABS. 2+3, § 19 BauNVO

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS — § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ABS. 2+4, § 20 BauNVO

II - III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS MINDEST UND HÖCHSTMASS — § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ABS. 2+4, § 20 BauNVO

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND — § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ABS. 2+4, § 20 BauNVO

GH max. 9.60m — **HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS** — MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE — § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ABS. 2+4, § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

A — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG — § 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

E — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG — § 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

a — NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG — § 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE — § 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

BAUGRENZE

GD 18° - 38° — **GEBÄUDEGESTALTUNG** — GENEIGTES DACH MIT EINER ZULÄSSIGEN DACHNEIGUNG VON z.B. 18° - 38° — § 9 ABS. 4 BauGB; § 84 LBO

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT FUSSWEG, BEGLEITGRÜN, ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZEN UND AND LINDEN SOWIE HALTESTELLEN DER ÖPNV — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG MIT BEGLEITGRÜN, ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN ZU DEN GRUNDSTÜCKEN — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

BESONDERS BELASTETER BEREICH — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

F — FUSSWEG — § 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 ABS. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB

BLOCKHEIZKRAFTWERK — § 9 ABS. 1 Nr. 12 BauGB

REGENWOCKHALTEBECKEN — § 9 ABS. 1 Nr. 12 BauGB

PUMPSTATION — § 9 ABS. 1 Nr. 12 BauGB

M — MÜLLSAMMELPLATZ — § 9 ABS. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE — § 9 ABS.1 Nr.15 BauGB

ZWECKBESTIMMUNG — **ÖFFENTLICHES GRÜN (ÖG)**

ÖG — PARKANLAGE — § 9 ABS.1 Nr.15 BauGB

SPIELPLATZ — § 9 ABS.1 Nr.15 BauGB

V — VERKEHRSGRÜN — § 9 ABS.1 Nr.15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHE
GEWÄSSER VII a "MÖHLENGRABEN
BODENWERTZAHL AM NOOR
SCHUTZZONE III A UND B DES WASSERSCHUTZGEBIETES ECKERNFÖRDE SÜD — § 9 ABS.1 Nr.16 + ABS.6 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

FLÄCHEN FÜR WALD — § 9 ABS.1 Nr.18 + ABS.6 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 ABS.1 Nr.20 + ABS.6 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 ABS. 1 Nr. 25a BauGB

BAUM, ZU ERHALTEN — § 9 ABS. 1 Nr. 25b BauGB

BAUM, ZU PFLANZEN — § 9 ABS. 1 Nr. 25a BauGB

KNICK, NEU ANZULEGEN — § 9 ABS. 1 Nr. 25a BauGB

HECKE, NEU ZU PFLANZEN — § 9 ABS. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. TEIL B TEXT ZIFFER 8 — § 9 ABS. 1 NR. 21 + ABS.6 BauGB

ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG — § 16 ABS. 5 BauNVO

FLÄCHE, DIE VON JEGLICHEN BAULICHEN ANLAGEN FREIZUHALTEN IST, AUCH VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN NUTZUNG KRICKSCHUTZSTREIFEN — § 9 ABS. 1 NR. 10 BauGB; LN v. §12 UND 14 BauNVO

MARKIERUNG SEIN. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG FÜR DIE BAUGRENZEN DER WA 4 ZWISCHEN DEN PLANSTRAßEN D UND E TEIL B TEXT ZIFFER 5.1 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG — § 9 ABS. 1 NR. 24 BauGB

MARKIERUNG DER BAULICHEN FORM MASSNAHMEN ERFORDERLICH SIND (SIEHE TEIL B TEXT ZIFFER 14) SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG — § 9 ABS. 1 NR. 24 BauGB

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

ANBAUVERBOTSZONE
20m ZU BUNDES- UND LANDESSTRASSEN — § 29 StrWG

WALDSCHUTZSTREIFEN 30m BZW. 50m — § 24 LWaG

DER GESAMTE PLANGELTUNGSBEREICH BEFINDET SICH INNERHALB DER SCHUTZZONE III A UND IIB DES WASSERSCHUTZGEBIETES ECKERNFÖRDE SÜD

VORHANDENER KNICK MIT ÜBERHÄLTERN — § 30 BNatSchG + § 21 LNatSchG

BIOTOP — § 30 BNatSchG + § 21 LNatSchG

RICHTFUNKTRASSE DER DEUTSCHEN TELEKOM

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZE, VORHANDEN
FLURSTÜCKSGRENZE, GEPLANT
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

BEBAUUNG, VORHANDEN

WA 4 — KENNZEICHNUNG DER BAUGEBIETE, z.B. ALLGEMEINES WOHNGEBIET 4

HÖHENLINIE , z.B. 22.0 m ü. NN

RAD- UND WANDERWEG

BÖSCHUNG, VORHANDEN

BÖSCHUNG GEPLANT

BÖSCHUNG, KÜNFTIG FORTFALLEND

KNICK, KÜNFTIG FORTFALLEND

FLÄCHEN FÜR WALD, AUSERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES

KNICK MIT ÜBERHÄLTERN, AUSERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES — § 30 BNatSchG + § 21 LNatSchG

OBSTWIESE GEM. GRÜNORDNERISCHEN FACHBEITRAG

BAUM, VORHANDEN

SICHTDREIECK

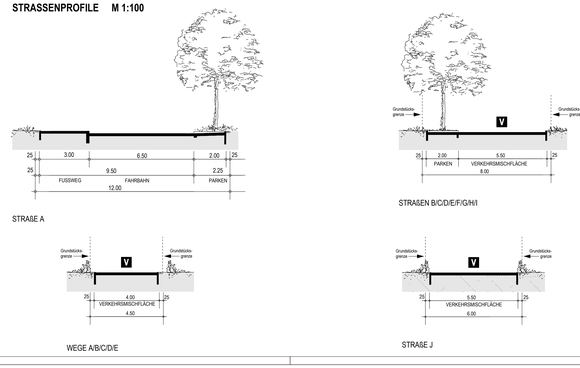
GEB/LSV — DARSTELLUNG DER 65dB(A) ISOPHONE, WERTE NACHTS (s. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG)

65dB(A) — DARSTELLUNG DER 65dB(A) ISOPHONE, WERTE TAGS (s. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG)

DARSTELLUNG DES REGENWOCKHALTEBECKENS SOWIE DES ERTRÄGERÜNGSGRABENS, GEMÄ TEIL B TEXT ZIFFER 6

DARSTELLUNG DER BEREICHE INNERHALB DER VERKEHRSFLÄCHE MIT ABWEICHENDER OBERFLÄCHENSTRUKTUR

STRASSENPROFILE M 1:100



Hinweis auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die Verbindlichkeiten der dort getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen:
Diese v. g. grünordnerischen Festsetzungen sowie die notwendigen Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs zu Natur und Landschaft und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Dieser ist für die v.g. Maßnahmen bindend.

TEIL B: TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die folgenden gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Wohngebäude, - die der Versorgung dienende und - Anlagen für soziale Zwecke

nicht zulässig.
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ist in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (E); sowie eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte (D) und Hausgruppenschreibe (H) zulässig.

3. **Höhe Baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

3.1 Gebäudehöhe (GH):
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoß bis zur Dachhaut. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00m und durch Fahrstuhlüberfahrten um maximal 2,50m überschritten werden.

3.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG):
Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) ist die Oberkante der mittig vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche bezogen auf die Mitte des überbauenden Grundstückteiles.
Es ist zulässig, die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis maximal 0,50m über oder darunter als Fertigfußboden des Erdgeschosses wie in den Bauparteilen 5, 9, 12, 13a, 13b, 20, 17, 22a, 22b, 24, 25, 26, 29 und 30 um maximal 0,7m unter oder über dem auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.
In dem übrigen Baugebiet ist eine Unter- bzw. Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses um maximal 0,50m unter oder über dem auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

4. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

4.1 Fassaden / Außenflächen:
Fassaden sind nur in Verblendung (Sichtmauerwauerwerk), Putz oder Holzverkleidung in den Farben rot, rotbraun, weiß, gelb und grau zulässig. Hellbraun/Kiefernfarbe sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
Auffallende von Gebäuden (Dächer und Wände) sind innerhalb einer Hauptgruppe (zusammengehörige Hausgruppenschreibe) oder eines Doppelhauses in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

4.2 Dachform und Dachneigung:

4.2.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur gerade Dächer (GD) mit folgenden Dachneigungen zulässig:
- GD 30° - 38° bei I-geschossiger Bauweise
- 15° - 38° bei zwei oder drei Vollgeschossen

4.2.2 Bei überdachten Stellplätzen (vgl. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer und gerade Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 38° zulässig.

4.3 Dachdeckungen:
Als Dachdeckungen für Hauptgebäude, überdachte Stellplätze (vgl. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur nicht glänzende Dachdeckungsmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau sowie begrünte Dächer zulässig.
Dachdeckungen der zusammengehörigen Doppelhäuser, der zusammengehörigen Hausgruppenschreiben und in einer Hauptgruppe müssen in Farbe und Material einheitlich sein.
Für überdachte Stellplätze (vlg. Carports), Garagen und Nebenanlagen, mit Dachneigungen von mehr als 20° sind auch die Dachdeckungsmaterialien zulässig, die zulässigerweise Hauptgebäuden zulässig.
Überdachte Stellplätze (vlg. Carports), Garagen und Nebenanlagen bei Dachneigungen unter 20° sind zwingend zu begrünen.
Photovoltaikanlagen sind zulässig.

4.4 Die überdachten Stellplätze (vgl. Carports), Garagen und Nebenanlagen der zusammengehörigen Hausgruppenschreiben und innerhalb der Baugebiete mit offener Bauweise sind in Erscheinungsbild (Dächer, Wände und Gebäudefronten) einheitlich herzustellen.

5. **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

5.1 Regenwasserbecken (RRB):
Das im Teilgebiet A vorgesehene und in der Planzeichnung in der ungefähren Ausdehnung dargestellte RRB ist naturnah auszubilden. Die tatsächliche Dimension und Gestalt ergeben sich aus der konkreten Ausbaulplanung und hydraulischen Notwendigkeit, so dass Abweichungen von der dargestellten Größe und Gestalt zulässig und möglich sind.

5.2 Entwässerungsgraben:
Der anfangs des zentralen Knicks am nordöstlichen Plangebietsrand (Teilgebiet B und C) vorgesehene Entwässerungsgraben ist abwechslungsreich (mäandrierend) zu gestalten. Die tatsächliche Dimension und Gestalt des neuen Entwässerungsgrabens ist in der Ausbaulplanung und hydraulischen Notwendigkeit, so dass Abweichungen von der dargestellten Lage, Größe und Gestalt zulässig und möglich sind.

6. **Von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

6.1 Sichtbereiche:
In Bereich der Sichtdreiecke (Sichtflächen) sind die Grundstücksflächen von jeglichen baulichen Anlagen, auch solchen die nach der LBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.
Bepflanzungen sind zulässig, dürfen aber eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

6.2 Knickschutzzonen (siehe auch Teil B Text Ziffer 8.1):
In den Knickschutzzonen sind die Grundstücksflächen von jeglichen baulichen Anlagen, auch solchen die nach der LBO genehmigungsfrei sind, Versiegelung und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmission (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Verkehrslärm:
In den markierten Baugrundstücken (siehe Teil A – Planzeichnung) mit einem Abstand von weniger als 90 m zur Fahrbahnmitte des Windebyer Weges (L 265) muss für alle zum Verkehrsweg (zur Schallquelle) gelegenen Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein passiver Schallschutz durch den Einbau von Außenbauteilen entsprechend den DIN 4109 betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ist durch die Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.
Folgende Mindest-Schalldämmmaße werden festgelegt:
- Außenwände, Gauben und Dachflächen von Aufenthaltsräumen: Rw = 40 dB
- Fenster von Aufenthaltsräumen: Rw = 35 dB

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Die Maßnahmen und Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten.

8. **Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

8.1 Alle mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belasteten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eckernförde, der Stadtwerke Eckernförde GmbH und der Anbieter von Telekommunikations-Dienstleistungen für den Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen belastet.

8.2 Alle mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belasteten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH oder sonstigen Anbietern für Wärmeversorgung für den Bau von Leitungen für Fernwärmeversorgung belastet.

8.3 Die mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belasteten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Eckernförde, der Stadtwerke Eckernförde GmbH, der Rettungsdienstzwuge sowie der direkten Anliegerinnen, Anlieger und der Allgemeinheit belastet.

8.4 Alle Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH oder sonstigen Anbietern für Wärmeversorgung für den Bau von Leitungen für Fernwärmeversorgung belastet.

9. **Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a/b BauGB)**

9.1 Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB):

9.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah anzulegen und zu pflegen.

9.1.2 Die in den öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen ausgewiesenen Wege (Pfad- und Wanderwege) sind in wassergebundener Befestigung herzustellen. In der Planzeichnung (Teil A) ist die ungefähre Lage der Fußwege dargestellt, so dass Abweichungen der Wegeachse um 5,00m, von der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lage, infolge der konkreten Ausbaulplanung zulässig sind.

9.2 Bäume zu pflanzen / zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB):
Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Einzelbäume sind zu pflanzen. Die gekennzeichneten markierten Einzelbäume und gekennzeichneten Überhalter innerhalb der Knicks sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Zur flexiblen Anordnung der öffentlichen Parkplätze und der Grundstückszufahrten ist eine Standortverschiebung der festgesetzten Einzelbaumpflanzungen um maximal 5,0m zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Bäume eingehalten wird. Die Pflanzung hat fachgerecht nach DIN 18916 und DIN 18920 zu erfolgen.
Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

9.3 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig. Außerdem sind diese Flächen von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Die zulässigen Pflanzenarten und –qualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

9.4 Knickerhaltung und Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):
Die Knicks sind in ihrer jetzigen Ausdehnung und Ausgestaltung zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Fortbestandgefährdende Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung sind zu unterlassen. Knickschutzzonen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solchen die nach der LBO genehmigungsfrei sind, Versiegelung und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten (siehe auch Teil B –Text- Ziffer 6.2).

9.5 Anlage von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Geplante Knicks sind wie folgt anzulegen: ein Wall mit einer Basisbreite von 3,00 m, einer Wallhöhe von 1,00 m mit 1,00 m in Kronentreite. Die zu pflanzenden Gehölze sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

9.6 Anpflanzung von Hecken / Grundstückseinfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Bei allen Bauflächen, welche zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie an die öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind auf den Grundstücken zu diesen v.g. Bereichen Hecken als Grundstückseinfriedungen zu pflanzen. Es sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Grundstückseinfriedung zu pflanzen. Die Mindesthöhe dieser Hecken muss 1,25m betragen.

9.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

9.7.1 Herstellungart Fußwege / Stellplatzflächen:
Die öffentlichen Fußwege im Bereich der Erschließungsstraßen und die privaten Stellplatzbereiche sowie ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material ohne Bekonunterbau herzustellen.

9.7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen:
In den Baugebieten 5, 9, 12, 13a, 13b, 14, 17, 22a, 22b, 24, 25, 26, 29 und 30 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Tiefe/Höhe von 0,50m, gemessen von der ursprünglichen Grundstücksfläche (innerhalb des Baugrenzen) und im Bereich der Stellplatzflächen, die (überdachten Stellplätze/Garagen (Carports) oder Garagen sowie dessen Zufahrten nur bis zu 1,50m zulässig. Der § 63 Abs. 8 LBO-SH und der § 11 LNatSchG i.V.m. § 17 BNatSchNG sind dabei zu beachten. In allen anderen Baugrundstücksbereichen der v.g. Baugebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
In den übrigen Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb des Baugrenzen) und im Bereich der Stellplatzflächen, die (überdachten Stellplätze/Garagen (Carports) oder Garagen sowie dessen Zufahrten nur bis zu 1,00m zulässig. Der § 63 Abs. 8 LBO-SH und der § 11 LNatSchG i.V.m. § 17 BNatSchNG sind dabei zu beachten. In allen anderen Baugrundstücksbereichen der v.g. übrigen Baugebiete