

SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "MÜHLENBERG"

Für die Flurstücke 106 und 107 (Stellplatzfläche am Mühlenberg und Landratspark) und das Flurstück 14/3 teilweise (Grünfläche östlich des ehemaligen Kreishauses)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Eckernförde für die Flurstücke 106 und 107 (Stellplatzfläche am Mühlenberg und Landratspark) und das Flurstück 14/3 teilweise (Grünfläche östlich des ehemaligen Kreishauses), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|---|---|
| <p>Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>z.B. 370 m²
 offene Bauweise
 maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p> <p>Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)</p> <p> Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Abschirm- und Begleitgrün</p> <p> Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Park</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)</p> <p> Erhaltung: Bäume</p> | <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>TG
Zweckbestimmung: Tiefgarage</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)</p> <p>z.B. NN 8,90
 Höhe über Normalnull (festgesetzte Geländeoberkante)</p> <p> Sichtdreieck</p> <p> Nachrichtliche Übernahme</p> <p> Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)</p> <p> Kulturdenkmal (§ 31 DschG)</p> <p> Darstellung ohne Normcharakter</p> <p> Vorhandene Gebäude</p> <p> Flurstücksbezeichnung</p> <p> Vorhandene Flurstücksgrenze</p> |
|---|---|

TEIL B: TEXT

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
- Allgemein zulässig sind
- Wohngebäude
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- 1.2 Einzelhandel § 1 Abs. 4 BauNVO**
- Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von 200 m² überschreiten und mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln, unzulässig:
- Bekleidung, Bücher, Fahrräder (incl. Zubehör), Foto/Film, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Heimtextilien/Kurzwaren/Handarbeitsbedarf/ Teppiche, Kunstgegenstände (incl. Bilderrahmen), Lederwaren/Kürschnerwaren (incl. Pelze, Taschen, Koffer, Schürzen), Musikinstrumente, Optik, Parfümerieartikel/Frisurartikel, Schuhe, Sportartikel (incl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen), Schreibwaren, Spielwaren (incl. Hobby- und Bastelbedarf), Sanitätswaren, Telekommunikation, Uhren/Schmuck, Wasche/Strümpfe/sonstige Bekleidung.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
- Folgende maximale Gebäudehöhen sind einzuhalten:
- Baufeld 1**
max. zulässige Gebäudehöhe: 19,10 m NN
- Baufeld 2**
max. zulässige Gebäudehöhe: 18,75 m NN
- 2.2 Überschreitung von Baugrenzen § 23 Abs. 2, Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO**
- Zur Errichtung von Balkonen und Erkern ist an den der Straße Mühlenberg zugewandten Fassaden und den rückwärtigen Fassaden eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen von maximal 0,90 m zulässig. An den von der Straße Mühlenberg aus gesehenen seitlichen Fassaden ist für Balkone eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen von maximal 1,30 m zulässig.
- 3. Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder in den als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Errichtung der Tiefgarage und der Zugewegungen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) zulässig.
- Innerhalb der Tiefgarage sind 8 Stellplätze zugunsten der Unterbringung des Stellplatzbedarfes des Grundstücks Mühlenberg Nr. 12 zulässig.
- Abstellräume sind nur innerhalb der zulässigen Tiefgarage und den überbaubaren Flächen zulässig.
- 4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Schutz vor Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen**
- Für die Bebauung entlang der Straße Mühlenberg (L 27) ist für alle zum Verkehrsweg und senkrecht zu diesem angeordneten Stockwerksebenen, in allen Geschossen entsprechend des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 ein erforderliches Schalldämmmaß R_{w,res} = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen vorzusehen. An den von Mühlenberg abgewandten Stockwerksebenen ist der Lärmpegelbereich III R_{w,res} = 35 dB ausreichend. Für Büroräume ist das erforderliche Schalldämmmaß R_{w,res} = 5 dB geringer.
- Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche / Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirm- und Begleitgrün“ sind Veränderungen des Reliefs unzulässig. Der vorhandene Baumbestand innerhalb der Grünflächen ist zu erhalten.
- Die mit der Nummer 1 gekennzeichnete private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirm- und Begleitgrün“ ist als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen.
- Innerhalb der mit der Nummer 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirm- und Begleitgrün“ ist die Pflanzung von Sträuchern zulässig. Es sind Laubgehölze zu verwenden. Soweit die Private Grünfläche 2 innerhalb des denkmalgeschützten Landratsparks liegt, müssen der Umfang und die Details in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt werden.
- 5.2 Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) 25b BauGB)**
- Die im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich wirksam zu schützen.
- 5.3 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.
- 5.4 Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 2 Sommerlinde (Tilia platyphyllos) und 2 Stieleichen (Quercus robur) als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte müssen in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren abgestimmt werden.
- 5.5 Sichtschutzdreiecke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des Sichtdreiecks sind bauliche Nutzungen ausgeschlossen, sowie Bepflanzungen die über eine Wuchshöhe von 0,80 m hinausgehen unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

- 6. Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 6.1 Dachformen**
- Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer zulässig.
- 6.2 Dachneigung**
- Für Hauptgebäude sind Dachneigungen bis 28° zulässig.
- 6.3 Dachmaterialien**
- a) Zulässig sind ausschließlich graue, flache Dachpfannen, Zinkblech sowie eine Grünbedachung. Für Wintergärten ist auch eine Ausführung des Daches in Glas zulässig.
b) Die Dächer von Nebengebäuden sind als Gründach auszuführen. Als Anbauten an das Hauptgebäude ist auch eine Ausführung in den Dachmaterialien des Hauptgebäudes zulässig.
c) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 6.4 Oberflächen und Materialien von Fassaden**
- a) Im gesamten Geltungsbereich sind Fassaden in hellen, gelben Verblendsteinen herzustellen. Für die Errichtung von Wintergärten und verglaste Anbauten können ausnahmsweise andere Ausführungen zugelassen werden.
b) Untergeordnete Bauteile können abweichend auch in Glas, Holz, Metall, Putz oder Beton hergestellt werden.
c) Im gesamten Geltungsbereich sind Nebengebäude als Anbauten in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen.
- 7. Gestaltung von Werbeanlagen**
- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung von Herstellern und Zulieferern enthalten, wenn diese Zusätze nicht überwiegen.
b) Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.
c) Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.
d) Werbeanlagen an einer Hausseite dürfen eine Gesamtlänge von 1,0 m² nicht überschreiten. Gemessen wird das Quadrat oder das Rechteck, das die Werbeanlage umschließt.
e) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss begrenzt.
f) Wichtige Gliederungselemente des Gebäudes sowie Fensteröffnungen, Gebäudeecken und die Traufe eines Gebäudes dürfen durch Werbeanlagen nicht überlagert werden. Von Bauteilen wie Gesimsen, Pilastern, Solbänken, Laibungen und Stützen ist ein Mindestabstand von 0,30 m einzuhalten.
g) Werbeanlagen sind waagrecht anzuordnen.
h) Selbstleuchtende Werbeschriftzüge sind unzulässig.
i) Warenautomaten dürfen nur in direkter Verbindung mit einem Gebäude aufgestellt werden.

Hinweise:

- 1. Örtliche Baumschutzsatzung**
Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand sowie Hecken unterliegen den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutz des Baumbestandes von 1995)
- 2. Bauzeitenregelung**
Die Gehölzrodungen und der Abriss des Kiosks müssen gemäß der Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Eckernförde, Bauvorhaben am Mühlenberg, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Büro Greuner-Pönicke, 14.02.2013) innerhalb eines Bauzeitfenster vom 1. November bis zum 1. März des Folgejahres durchgeführt werden. Ein Abriß außerhalb der vorgegebenen Frist ist darüber hinaus nur möglich, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass die genannten geschützten Arten nicht vorhanden sind.
- 3. Ausgleichs-Maßnahmen (Gegenstand des Durchführungsvertrages)**
Fledermäuse
Auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden ohne zeitlichen Verzug 2 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen und 1 selbstreinigende Fledermausgroßraumhöhle fachgerecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehängt. Neben den Kästen ist ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen. Alternativ ist die Herstellung von Spaltenquartieren in Form einer fachgerecht durchgeführten Giebel- und Fassadenverkleidung an Gebäuden (z.B. im Giebelbereich) in einer Größe von mindestens 5 m² möglich.
Brutvögel
Es sind 8 Obstbäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt mit einem Stammdurchmesser von 8-10 cm auf einer städtischen Fläche zu pflanzen. Es sind alte regionale Obstsorten zu verwenden.

Verfahrensvermerke für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Baugebiet „Mühlenberg“

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18. Februar 2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 22. Februar 2013 erfolgt.
- Auf Beschluss der Ratsversammlung vom 15. April 2013 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Ratsversammlung hat am 15. April 2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13. Mai 2013 bis 12. Juni 2013 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Eckernförde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18. April 2013 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekanntgemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eckernförde, Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eckernförde, Bürgermeister

- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10. Dezember 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30. Dezember 2013 bis 10. Januar 2014 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Eckernförde erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19. Dezember 2013 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekanntgemacht.

- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10. Februar 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Eckernförde, Bürgermeister

- (Ausfertigung): Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Eckernförde, Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Eckernförde, Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "MÜHLENBERG"

Für die Flurstücke 106 und 107 (Stellplatzfläche am Mühlenberg und Landratspark) und das Flurstück 14/3 teilweise (Grünfläche östlich des ehemaligen Kreishauses)