

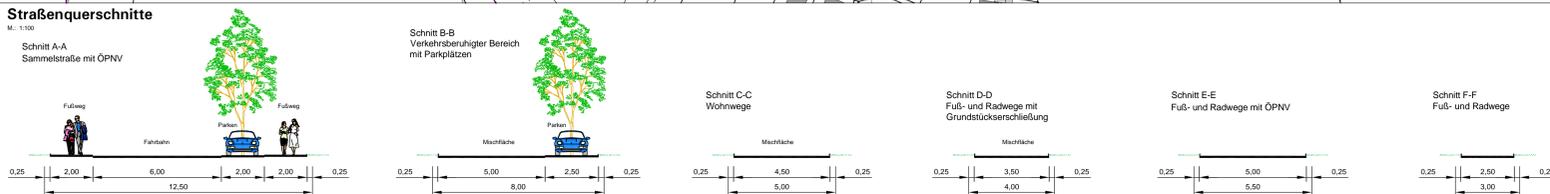
Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Schiefkoppel Süd"

für das Gebiet "südlich des Wohngebietes Langwühr/Schiefkoppel, westlich der Wohnbebauung Diestelkamp und nördlich von Domstrand"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVBl. S. 369) wird nach Beschlussfassung der Ratversammlung vom 19. März 2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Schiefkoppel Süd" für das Gebiet "südlich des Wohngebietes Langwühr/Schiefkoppel, westlich der Wohnbebauung Diestelkamp und nördlich von Domstrand", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnung -Teil A-



Planzeichen nach der PlanzV90

- I. Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - GH= 9,50 m Gebäudehöhe maximal
 - TH= 4,50 m Traufhöhe maximal
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand, unter 50 m)
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Grillplatz
 - Parkanlage
 - Naturnaher Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Knick mit Schutzstreifen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Maßnahmen mit Nummer
 - Anpflanzen; Einzelbäume (Standort verschiebbar)
 - Erhaltung; Einzelbäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen; Knick
 - Erhaltung; Knick
 - Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - M Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke
- II. Nachrichtliche Übernahme**
 - Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG
 - Richtpunkttrasse
 - Waldabstand § 24 LWaldG
 - Wasserschutzbereich Eckernförde Süd, Schutzzone III B (§ 19 Abs. 1 WHG) (gesamter Geltungsbereich)
- III. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Gebäude
 - Gebäude, künftig fortfallend
 - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenzen
 - Gemarkungsgrenzen
 - Böschung
 - Weg- / Straßenabteilung (unverbindlich)
 - Höhennlinien
 - Bushaltestelle

Text - Teil B -

- Textliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
 - Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Gehölzanzahlungen einen Abstand von mindestens 1 H haben.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a)**

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH_{max} und GH_{max}) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF). Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über NNH definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über oder unter der Oberkante dieses Höhenbezugspunktes liegen. Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m und durch Fahrlühüberfahrten um maximal 2,50 m überschritten werden.
 - Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innere der Baufelder, in denen Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) bzw. Hausgruppen (H) als Bauweise festgesetzt sind, sind in Einzelhäuser (E) maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern (D) und Hausgruppen (H) ist eine Wohneinheit je Doppelhaus- bzw. Hausgruppeneinheit zugelassen.
 - Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücke der Baugrundstücke bei Einzelhäusern auf 550 m² und bei Doppelhäusern auf 350 m² (je Wohneinheit) festgesetzt.
 - Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H)**
 - Dachgestaltung**

Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

Ausgenommen davon sind Pultdächer, die mit einer Neigung zwischen 15° und 20° auszuführen sind.

Nebenanlagen ab 30 m², überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind mit Gründächern und einer maximalen Dachneigung von 15° auszuführen.

Als Dachdeckungen für Nebenanlagen unter 30 m² und Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachdeckungsmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau, sowie bunte Dächer und Glasdächer zulässig.

Dachgauben und Loggien müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhäuser bzw. zusammengehöriger Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich auszuführen.
 - Fassaden / Außenflächen**

Fassaden sind nur in Verbindung (Stichmauerwerk), Putz, Glas oder Holzverkleidung in den Farben rot, rotbraun, grau und grau zulässig.

Holzbockholzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Außenflächen von Gebäuden sind innerhalb einer Hausgruppe (zusammengehörige Hausgruppeneinheiten) oder eines Doppelhauses in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind hinsichtlich Materialien und Farben als einheitliche Gruppe zu gestalten.
 - Zurückgesetztes oberstes Geschoss (§ 2 Abs. 8 LBO S-H)**

Bei einem gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzten obersten Geschoss, welches über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,3 m hat (entsprechend § 2 Abs. 8 LBO S-H), muss die straßenseitige Außenwand um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
 - Von Bebauung frei zu haltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Waldabstand
Der Waldschutzstreifen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist von jeglichen hochächtlichen Anlagen, auch solchen, die nach LBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a und b BauGB)
 - Arten- und Lebensgemeinschaften**
 - Die vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt. Sie sind während der Baumaßnahmen ausreichend durch Schutzzäune zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
 - Die Knicksanlagen auf den Privatgrundstücken gelten als geschützte Biotope nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG. Sie sind einschließlich eines 3 m breiten Schutzstreifens herzustellen und als Gehölzbestände mit heimischen Gehölzen dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
 - Die vorgesehene **Successionsfläche** (Ausgleichsmaßnahmen A6) ist nach der Ackerlandnutzung mit einer blütenreichen Saatgutmischung einzusäen und einer freien Entwicklung zu überlassen. Durch ein Monitoring sind die Entwicklungen der Vegetation zu begleiten und notwendige Pflegemaßnahmen einzuleiten.
 - Die geplante **Obstbaumreihe** (Ausgleichsmaßnahmen A1) ist mit Obstbäumen der Qualität (Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm) zu bepflanzen. Die Obstbaumreihen sind durch 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein.
 - Die **Öffentlichen Grünflächen**, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung zu bepflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
 - Schutzgut Boden**

Durch die Ausgleichsflächen G 11b G11 und A 1 bis A 6 (siehe GOF) sind der naturschutzrechtliche Ausgleich in Form von naturnahen Knicks, knickähnlichen Anpflanzungen, Sukzessions- bzw. Wiesflächen mit Baum- und Obstbaumplantagen sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
 - Abtragungen und Aufschüttungen** sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zu 1 m Höhendifferenz zulässig. Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden vorhandenen Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Steilere Abtschörungen oder Winkelstützen sind hier unzulässig. Angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichflächen dürfen nicht mit Böschungen belastet werden.

Der § 63 Abs. 1 Nr. 9 LBO SH und der § 11 LNatSchG i. V. m. § 17 BNatSchG sind dabei zu beachten.
 - Schutzgut Wasser**

Flächen für Wanderwege, Stellplätze und Zufahrten sind mit offenporigen, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Oke- oder Sockelplaster o.ä.) oder als wasserpermeable Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

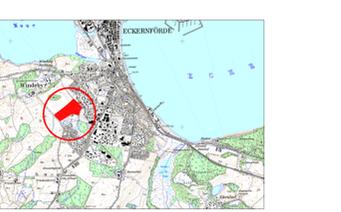
Die Anlage zur Voreingrenzung und Versickerung des Oberflächenwassers (RRB) sind als Dauerwasserbecken naturnah mit flachgeneigten Böschungen herzustellen.

- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 73 durch die Ratversammlung 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 ... (vom ... bis ... durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht 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, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 34 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... durch Abdruck in der ... (Zeitung)/im ... amtlichen Bekanntmachungsblatt am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten) ... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist unzulässig. Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Eckernförde



STADT Eckernförde
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde

Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Schiefkoppel Süd"
für das Gebiet "südlich des Wohngebietes Langwühr/Schiefkoppel, westlich der Wohnbebauung Diestelkamp und nördlich von Domstrand"

VERFAHRENSSTADIEN
Vorwurfentwurf
§ 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB
§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB
Satzung

IPPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPPP Ingenieurbüro
Prof. Dr. Peter Grottel & Co. KG
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde
Tel. +49 4382 920-248-48 99 99
info@ipp-pp.de www.ipp-pp.de

STADT Eckernförde
Bürgermeister
Stadt Eckernförde

STADT Eckernförde
Bürgermeister
Stadt Eckernförde