

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr.2 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende maximale Höhenentwicklungen einzuhalten:

Teilgebiete 1 - 7, 9, 11, 12, 15 – 32 und 34 - 38

bei zulässiger Dreigeschossigkeit
max. zulässige Firsthöhe: 12,50 m
max. zulässige Wandhöhe: 9,00 m

bei zulässiger Zweigeschossigkeit
max. zulässige Firsthöhe: 9,50 m
max. zulässige Wandhöhe: 6,50 m

bei zulässiger Eingeschossigkeit
max. zulässige Firsthöhe: 9,50 m
max. zulässige Wandhöhe: 4,50 m

Teilgebiete 8, 10, 13, 14 und 33

bei zulässiger Zweigeschossigkeit
max. zulässige Firsthöhe: 12,50 m
max. zulässige Wandhöhe: 9,00 m

Die Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss. **§ 6 Abs. 4 LBO S-H**

2.2 Höhenbezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt als:

- in der Nutzungstabelle angegebene Höhe über Normalnull (ü.NN)
- Festsetzung der mittlere Höhenlage der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höhenbezugspunkt, bezogen auf die Breite des an die Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstückes, die falls in der Planzeichnung festgesetzt um den in der Planzeichnung angegebenen Wert zu erhöhen ist.
Bei den Grundstücken Im Grund 4a und Norderstraße 31, ohne direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, gilt sinngemäß die mittlere Höhenlage der parallel zur straßenbezogenen Flurstücksgrenze verlaufenden öffentliche Verkehrsfläche als Höhenbezugspunkt.
- Höhenbezugspunkt Teilgebiet 6
Bis in eine Tiefe von 20 m vom Borbyer Pastorenweg ist die mittlere Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche der Höhenbezugspunkt, in einer Tiefe von mehr als 20m ist der Höhenbezugspunkt 7 m ü.NN.

Höhenbezugspunkt Teilgebiet 10

Bis in eine Tiefe von 23 m von der Norderstraße ist der Höhenbezugspunkt 12 m ü.NN, in einer Tiefe von mehr als 23 m von der Norderstraße ist der Höhenbezugspunkt 10 m ü.NN.

Höhenbezugspunkt Teilgebiet 33

Bis in eine Tiefe von 37 m von der Norderstraße ist der Höhenbezugspunkt 10 m ü.NN, in einer Tiefe von mehr als 37 m von der Norderstraße ist der Höhenbezugspunkt 12 m ü.NN.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

3.1 Abweichende Bauweise

Ausnahmsweise können zur Aufrechterhaltung bestehender Funktionszusammenhänge in Anlehnung an den Bestand Grenzabstände gemäß LBO unterschritten werden sofern brandschutzrechtliche Belange unberührt bleiben.

Die maximale Länge der Hausformen beträgt bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhäusern 20 m.

3.2 Zulässige Hausformen

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen § 23 Abs. 2, Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO

- a) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragengeschosse kann, wenn es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist, ausnahmsweise zugelassen werden.
- b) Ausnahmsweise kann das Vortreten von neuen Gebäudeteilen um max. 1,50 m über die Baulinie zugelassen werden.

5. Mit Gehrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 umfassen die Befugnis der Bewohner des Flurstücks 97/13, der Stadt Eckernförde sowie der örtlichen Versorgungsträger die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu den bezeichneten Zwecken zu nutzen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 2 umfassen die Befugnis der Bewohner der Flurstücke 89/2 und 89/3, der Stadt Eckernförde sowie der örtlichen Versorgungsträger die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu den bezeichneten Zwecken zu nutzen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 3 umfassen die Befugnis der Bewohner der Flurstücke 124 und 123, der Stadt Eckernförde sowie der örtlichen Versorgungsträger die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu den bezeichneten Zwecken zu nutzen.

6. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schutz vor Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

In der 1. Bebauungsreihe zur Riesebyer Straße (L 27) muss für alle zum Verkehrsweg gelegenen Aufenthaltsräume das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenfläche mindestens 40 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Folgende Mindest-Schalldämmmaße werden festgelegt:

Außenwände, Gauben und Dachflächen von Aufenthaltsräumen $R_w = 45$ dB

Fenster von Aufenthaltsräumen $R_w = 35$ dB

Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 25b BauGB

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

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

8. Gestaltung der baulichen Anlagen in den Teilgebieten 1 – 19, 22, 23, 26, 27, 31 - 38

8.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

8.2 Dachneigung

- a) Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 30° bis 55° zulässig.
- b) Nebengebäude können abweichend davon auch mit einer flacheren Dachneigung oder einem Flachdach errichtet werden.

8.3 Dachmaterialien

- a) Zulässig sind rote, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine und eine Eindeckung mit Reet sowie eine Ausführung als Grün- oder Glasdach
- b) Für flache Dachneigungen bis zu 30° sind zur baurechtlichen Absicherung des Bestandes und Wiederherstellung nachgewiesener historischer Bauzustände (bis 1945) ausnahmsweise Eindeckungen aus Pappe zulässig.
- c) Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) sind als Gründach auszuführen. Als Anbauten an das Hauptgebäude ist auch eine Ausführung in den Dachmaterialien des Hauptgebäudes zulässig. Für Glasgewächshäuser und Wintergärten ist eine Ausführung in Glas zulässig.
- d) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

8.4 Dachaufbauten

- a) Zwerchgiebel sind mittig oder zu einer Gebäudeseite anzuordnen und dürfen in ihrer Breite bei mittiger Anordnung 1/3 oder bei seitlicher Anordnung 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- b) Dachgauben dürfen in ihren äußeren Abmessungen 1,40 m Breite und 1,60 m Höhe nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreiten ist auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt. Gauben haben zu den seitlichen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von drei Reihen Dachpfannen oder einer vergleichbaren Länge Schiefer nicht unterschreiten. An Fassadenseiten mit einem Zwerchgiebel sind Gauben unzulässig.
- c) Dacheinschnitte sind nur an einer, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, Fassadenseite zulässig. Sie sind mittig anzuordnen und dürfen eine Länge von 4 m nicht überschreiten.

8.5 Fassadenöffnungen

- a) Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden.
- b) Öffnungen in Form von Fensterbändern sind unzulässig, ebenso Rasterfassaden.
- c) Für Öffnungen sind stehende Formate zu verwenden.

Für die Errichtung von Wintergärten können Ausnahmen von den Festsetzungen nach 7.5 a-c zugelassen werden.

8.6 Oberflächen und Materialien von Fassaden

- e) Fassaden sind in gelbem, rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk, geschlemmtem Mauerwerk oder als Putzfassade herzustellen. Maximal 10% der Fassadenflächen dürfen in Naturstein, Zinkblech oder Holz ausgeführt werden. Für die Errichtung von Wintergärten können ausnahmsweise andere Ausführungen zugelassen werden.
- f) Nebengebäude sind in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen, ausgenommen sind Nebengebäude bis zu einer Größe von 30 m³ und hölzerne Garagen und Carports sowie Glasgewächshäuser und Wintergärten.

9 Gestaltung der baulichen Anlagen in den Teilgebieten 20, 21, 24, 25, 28, 29, 30

9.1 Dachmaterialien

- a) Bei geneigten Dächern sind rote und schwarze Dachziegel oder Dachsteine und eine Eindeckung mit Schiefer sowie eine Ausführung als Grün oder Glasdach zulässig.
- b) Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) sind als Gründach auszuführen. Als Anbauten an das Hauptgebäude ist auch eine Ausführung in den Dachmaterialien des Hauptgebäudes zulässig. Für Glasgewächshäuser und Wintergärten ist eine Ausführung in Glas zulässig.
- c) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

9.2 Oberflächen und Materialien von Fassaden

- a) Fassaden sind in Mauerwerk, geschlemmtem Mauerwerk, als Putz- oder Holzfassade herzustellen. Fassaden aus Holzwerkstoffen gelten auch als Holzfassaden. Eine Ausführung von Holzfassaden in Blockbohlenbauweise/ -Optik ist unzulässig. Für die Errichtung von Wintergärten können ausnahmsweise andere Ausführungen zugelassen werden.
- b) Nebengebäude sind in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen, ausgenommen sind Nebengebäude bis zu einer Größe von 30 m³ und hölzerne Garagen und Carports sowie Glasgewächshäuser und Wintergärten.

10. 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. Bei Eckgebäuden ist je Straßenseite eine Werbeanlage zulässig.
- c) Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Hinweisschildern mit einer Größe bis zu 0,75 m² zulässig, wenn Gebäude mehr als 2,50 m hinter der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückstehen.
- d) Werbeanlagen an einer Hausseite dürfen folgende Gesamtfläche nicht überschreiten:
In den Teilgebieten 8, 13 und 14 : 3,0 m²
an allen anderen Straßen: 1,5 m²
Gemessen wird das Quadrat oder das Rechteck, das die Werbeanlage umschließt.
- e) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses begrenzt.
- f) Wichtige Gliederungselemente des Gebäudes sowie Fensteröffnungen Gebäudeecken und die Traufe eines Gebäudes dürfen durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Von Bauteilen,

wie Gesimsen, Pilastern, Sohlbänken, Laibungen und Stürzen, ist ein Mindestabstand von 0,30 m einzuhalten.

- g) Werbeanlagen sind waagrecht anzuordnen.
- h) Selbstleuchtende Werbeschriftzüge sind nur in den Teilgebieten 8, 13 und 14 zulässig.
- i) Selbstleuchtende Werbeschriftzüge sind nur in der Form von Einzelbuchstaben oder flächigen Werbeträgern mit leuchtenden Einzelbuchstaben zulässig. Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden. Beschriftete Leuchtfelder, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- j) Werbeanlagen als Ausleger dürfen bis zu 0,8 m ausladen und 0,20 m breit sein. Ihre Fläche darf 1,0 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsflächen hinein ragen. Für handwerklich und künstlerisch gestaltete Berufsschilder können Ausnahmen zugelassen werden.
- k) Warenautomaten dürfen nur in direkter Verbindung mit einem Gebäude aufgestellt werden.
- l) Pro Haus darf nur ein Warenautomat zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar angebracht werden.

Hinweise:

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 15 „Baugebiet Nyfeld“

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Baugebiet Nyfeld“ wird mit Beschluss der Ratsversammlung vom aufgehoben. Die Aufhebung dieser Satzung ist auch dann wirksam, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 „Riesebyer Straße / Norderstraße“ unwirksam werden sollten.

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)

Hochwassergefährdeter Bereich

Im hochwassergefährdeten Bereich unter NN +3,50 können bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Einwirkungen durch Hochwasser erforderlich werden.