

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 16/ der Stadt Eckernförde  
für das Baugebiet "Ostlandstraße"

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom  
23. 6. 1960 (EGBI. S. 341) und § 4 der Gemeindeordnung (GO)  
für das Land Schleswig - Holstein vom 14. 1. 1950 (GVBl. S. 25).

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet "Ostlandstraße" liegt im Norden der Stadt  
zwischen den vorhandenen Straßen Bystedtredder und Ostland-  
straße. Die Lage des Bebauungsplangebietes und die Beziehun-  
gen der geplanten Bebauung zu den vorhandenen Wohnbauflächen  
sind aus der beigelegten Übersichtskarte der Stadt Eckernförde  
ersichtlich.

2. Besitzverhältnis

Die Eigentümer der innerhalb des Planungsbereiches liegenden  
Grundstücke sind mit genauen Angaben über die Größe und die zu  
erwartenden Veränderungen des Grundbesitzes in einem gesondert  
beigelegten Eigentümerverzeichnis aufgeführt.  
Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Eigentum  
der Bundesrepublik Deutschland (Bundesvermögensstelle Kiel)  
und des Gemeinn. Wohnungsunternehmens des Kreises Eckernförde.

3. Zulässige Nutzung des Grundstücks

Das Baugebiet ist gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet ausge-  
wiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich  
nach § 17 BauNVO und ist durch Eintragung der Zahl der Vollge-  
schosse und der Grundflächenzahl bzw. Geschößflächenzahl in  
der Planausfertigung festgesetzt.

Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbebauung sind die Gebäude-  
umrisse allseitig durch Baulinien verbindlich festgelegt. Statt  
einer Grundflächenzahl als Nutzungsfaktor ist in diesem Bereich  
die zulässige Grundfläche der zu errichtenden baulichen Anlagen  
festgesetzt worden. (Baukörperausweisung)

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ist bei den  
Grundstücken, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Einfam-  
ilienhäusern ausgewiesen sind, die Lage und die Größe der über-  
baubaren Grundstücksfläche festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planausfertigung zwingend  
festgesetzt worden.

Der sich aus der geplanten Bebauung ergebenden Verpflichtung zur Schaffung von Garagen bzw. Stellplätzen ist durch entsprechende Festsetzungen in der Planausfertigung nachgekommen. Die Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichender Anzahl bezeichnet, ebenso die Einfahrten auf den Grundstücken. Bei der Festsetzung der Größe und der Lage der verschiedenen Flächen für Stellplätze ist berücksichtigt worden, daß an dieser Stelle die gleiche Anzahl Garagen errichtet werden kann.

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

##### 4.1 Mehrgeschossige Bebauung mit Mietwohnhäusern

Die geplanten Wohngebäude und Garagen sind mit roten Vormauersteinen zu verblenden. Einzelne Flächen an der Längsfront der Gebäude können in Verbindung mit Loggien und Balkonen mit Holz, keramischem Material, Betonwerksteinplatten und dergl. verkleidet werden. Die Dacheindeckung hat einheitlich entweder mit dunkelbraunen oder schiefergrauen Dachpfannen bzw. Dachsteinen bei einer Dachneigung von  $30^{\circ}$  bis  $32^{\circ}$  zu erfolgen.

Für die im Plan dargestellten Garagenzeilen (Sammelgaragen) können flach abgedeckte vorgefertigte Bauelemente Verwendung finden. Die Giebelflächen dieser Baukörper sind zusätzlich mit roten Vormauersteinen zu verblenden. Dabei ist die obere Endigung dieser Stirnwände waagrecht auszubilden.

##### 4.2 Eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern können die Ringwände der geplanten baulichen Anlagen mit roten bzw. gelben Vormauersteinen verblendet werden oder auch als helle geschlämmte Backsteinflächen zur Ausführung kommen. Die Dachneigung kann von mindestens  $25^{\circ}$  bis höchstens  $42^{\circ}$  gewählt werden. Für die Dachform wird einheitlich <sup>das</sup> Giebeldach festgelegt. Die Dacheindeckung hat entweder mit dunklen Pfannen bzw. Beton-Dachsteinen oder bei den flach geneigten Dachflächen mit dunklen Asbestzement-Schieferplatten zu erfolgen. Dachausbauten sollen möglichst nicht vorgesehen werden, sondern zur Belichtung und Belüftung der Räume im Dachgeschoß Dachflächenfenster Verwendung finden. Für Garagenbauten können hinsichtlich der Dachneigung und der Dacheindeckung Ausnahmen gemacht werden, unter der Voraussetzung, daß sich die Garage in ihrer Gestalt und in ihrer Lage als selbstständiges Nebengebäude vom Hauptbaukörper klar trennt. Die Baukörper der Ladenzeile können mit einem Flachdach gestaltet werden; daneben gelten die oben gemachten Angaben.

##### 4.3 Gestaltung der Grünflächen

Im Bereich der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser ist die verbleibende unbebaute Grundstücksfläche als eine durchgehende, nur durch gliedernde Bepflanzung unterteilte Grünfläche zu gestalten. Die Haushaltsnebenflächen, wie Mülltonnenstandplätze, Wäscheröckenplätze usw. sind durch geeignete Bepflanzungen abzuschirmen. Im Bereich der Grundstücke, die mit Eigenheimen bebaut werden sollen, können die hinteren und die seitlichen

Grundstücksgrenzen, letztere jedoch erst von der parallel zum Straßenraum verlaufenden Baugrenze ab, durch geeignete niedrige Zäune markiert werden. Die Vorgärten, also die Flächen zwischen dem Straßenraum und den baulichen Anlagen, sind ebenso wie bei den mit den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern bebauten Grundstücken möglichst ohne sichtbare Betonung der in diesem Bereich liegenden seitlichen Nachbargrenzen als durchgehende Grünflächen zu gestalten. Als Abgrenzung gegen den Straßenraum sind ausnahmsweise niedrige, etwa 0,50 m hohe lebende Hecken zugelassen. Allerdings unter der Voraussetzung, daß sich diese Maßnahme nicht auf eine Parzellenbreite beschränkt, sondern von allen Anliegern dieser Straßenseite gemeinsam ausgeführt wird. Wo wegen Höhendifferenzen Geländemodellierungen in Form einer Böschung erforderlich werden, sind am Fuß dieser Böschung kleine, ca. 0,50 m hohe Stützmauern aus Beton zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, soweit es sich um untergeordnete Anlagen und Einrichtungen handelt, die dem Nutzungszweck des einzelnen Grundstücks und des Baugebietes dienen und der Eigenart dieses reinen Wohngebietes nicht widersprechen.

5. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt vom Versorgungs- und Energienetz des Bystedtredder und der Ostlandstraße mit Wasser, Strom und Gas.

6. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Die Schmutzwasseranlage erhält Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt.

7. Müllbeseitigung

Die Stadt Eckernförde betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Abfuhr und Beseitigung des anfallenden Hausmülls in eigener Regie. Einzelheiten wie z.B. Gebiet der Müllabfuhr, Anschlußzwang und Benutzungszwang sind durch eine Ortssatzung geregelt.

8. Feuerlöscheinrichtungen

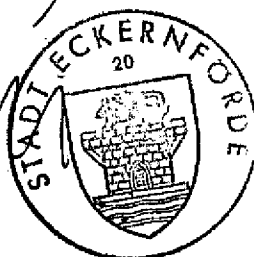
Für das Gebiet der Stadtgemeinde Eckernförde besteht eine Freiwillige Feuerwehr. In Zusammenarbeit mit der Wehr und den Städt. Betrieben wird die Anzahl und die Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

Aufgestellt:

Eckernförde, den 15. 8. 1966

Stadt Eckernförde  
Der Magistrat

Bürgermeister



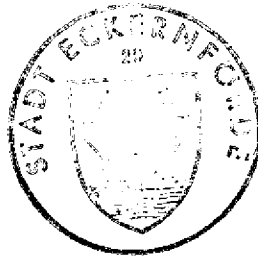
Der Magistrat  
Bauamt

Stadtbaurat

Von der Ratsversammlung als Entwurf  
beschlossen am 22. Juli 1965

Öffentlich ausgelegt vom 5. August  
1965 bis 4. September 1965 nach Be-  
kanntmachung am 28. Juli 1965

Von der Ratsversammlung als Satzung  
beschlossen am 14. September 1966



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

GEHEIMT  
GEMÄSS ERLAUSS

IX 310 313/04-07.16(16)

VOM 26. April 1967

KIEL, DEN 26. April 1967

Der Minister  
für den Innern und Vertriebenen  
des Landes Schleswig-Holstein



*[Handwritten signature]*