

S a t z u n g
der Stadt Eckernförde
über den Bebauungsplan Nr. 33/2
für das Baugebiet „Lachsenbach“

zugleich 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 für das Baugebiet „Nyfeld“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 03.05.1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33/2 für das Baugebiet „Lachsenbach“ und für den Änderungsbereich B-Plan Nr. 15/1 „Nyfeld“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt gem. §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des von der Ratsversammlung gefassten Aufstellungsbeschlusses vom 10.04.1991.

TEXT – Teil B

1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Geltungsbereich der Reinen Wohngebiete (WR) (Bauflächen 1-9) wird die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) (Bauflächen 10-12) wird die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

- 1.1.3 Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) (Bauflächen 17-21) wird die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Rankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.4 Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) (Baufläche 22) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO). Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 sind nur zulässig in Verbindung mit Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- 1.1.5 Im Geltungsbereich der Mischgebiete (MI) (Bauflächen 13-16) sind die nach § 6 Abs. 2, Nr. 6-8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.a Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in den Bauflächen 13, 14, 15, 16, 19 und 20 festgesetzte abweichende Bauweise beinhaltet die Möglichkeit der einseitigen oder zweiseitigen Grenzbebauung.

- 1.2 Baulinie
(§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Bereich der festgesetzten Baulinie (BFL 13-15 und 19-20) können Gebäudeteile bis zu max. 0,50 m vortreten; die Gesamtbreite der vertretenden Bauteile darf max. die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreiten. Zur Gliederung der Bebauung können Gebäudeteile bis max. 2 m Breite und max. 3 m Tiefe zurücktreten.

- 1.3 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind in den Bauflächen 13-16 und 19-20 auf der Rückseite der Gebäude anzuordnen.

Garagen sind in baulichem Zusammenhang mit den Gebäuden im Untergeschoss oder vorgelagert zu erstellen. Bei vorgelagerten Garagen oder überdachten Stellplatzanlagen (Carports) sind die Dachflächen zu begrünen.

Die in den Bauflächen ausgewiesenen GGa/GSt sind den Gebäuden in der jeweiligen Baufläche zugewiesen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

In den Bauflächen 7, 8 und 9 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 In den Bauflächen 1-4 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur im Bereich bis 35 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.5.2 In den Bauflächen 7 und 8 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einem Bereich bis 10 m über die hintere Baugrenze hinaus zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- leer -

1.6.a Mit Rechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

1.6.a.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Bauflächen 6-9)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der anliegenden Grundstücke der Stadt Eckernförde, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und als Gehrecht zugunsten der Stadt Eckernförde für die Allgemeinheit festgesetzt. Die als mit Rechten belastete Fläche im Bereich der Bauflächen 6 bis 9 ist als Privatstraße mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

1.6.a.2 Leitungsrecht (Baufläche 7)

Das Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt festgesetzt.

1.6a.3 Geh- und Fahrrecht (südlich Baufläche 22)

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Stadt festgesetzt.

1.6a.4 Leitungsrecht (von der Hasenheide kommend)

Das Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Eckernförde festgesetzt.

1.6a.5 Leitungsrecht (Lachsenbach nördlich Bergstraße)

Das Leitungsrecht wird den Verlauf des Lachsenbaches zugunsten der Stadt Eckernförde festgesetzt.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 b BauGB)

1.7.1 Auf den Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist vorrangig eine Selbstentwicklung zuzulassen. Es dürfen nur heimische und standortgerechte Pflanzen eingebracht werden.

1.7.2 Bei Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Dächer zu begrünen.

1.8 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Bauflächen 14 bis 16 sind straßenseitig Fenster für Schallschutzklasse IV (RW \geq 66 dB) einzubauen.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a) BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist im Zuge von Neubaumaßnahmen für jeden nachzuweisenden Stellplatz ein hochstämmiges, einheimische Laubgehölz anzupflanzen.

- 1.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB)

Die in der Baufläche 8 und westlich davon als zu erhalten festgesetzten Obstbäume sind in ihrer Artenzusammensetzung zu erhalten.

- 1.11 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Planungsgebiet ist bei der Erstellung von Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fußbodens auf mindestens + 3,50 m NN zu legen.

2. **Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)**
(§ 82 Abs. 4 LBO)

- 2.1 Bauflächen 13-21

- 2.1.0 Präambel

Bauunterhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen sind nach Maßgabe der Ziffern 2.1.2 bis 2.1.14 so durchzuführen, dass die äußere Gestaltung und die für ihre Bauzeit typische gestalterische Eigenart der Gebäude bewahrt bleiben.

- 2.1.1 - leer -

- 2.1.2 Dachformen

Dächer sind als Sattelfächer auszubilden. Krüppelwalmdächer und Frontspieße sind zulässig.

Die Dächer von Anbauten müssen in der Dachneigung dem Hauptdach entsprechen; sie dürfen das Hauptdach nicht überragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 25° und Pultdächer nur bei eingeschossigen Nebengebäuden mit max. 4 m Straßenfrontbreite und max. 25 m² Grundfläche zulässig; sie sind zu begrünen.

2.1.3 Dachdeckungen

Steildächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen in Hohlpannen-Optik einzudecken.

2.1.4 Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster

2.1.4.1 Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von 1,25 m und einer Höhe von 1,60 m zulässig.

2.1.4.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° und mehr zulässig. Die Achsen der Gaubenfenster sind auf die Fensterachsen des darunter liegenden Geschosses zu beziehen.

Dachgauben sind als SchlepPGAuben oder als stehende Gauben mit Satteldach auszubilden.

2.1.4.3 Zwischen Gaube und Traufe muss mindestens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen. Die Höhe von SchlepPGAuben darf 1,40 m, die stehender Gauben 1,60 m von Oberkante Hauptdach bis Oberkante Gaube, gemessen an der Gaubenvorderseite, nicht überschreiten.

2.1.4.4 Die Summe der Breiten von Dachgauben darf nicht größer als die halbe zugehörige Trauflänge sein.

2.1.4.5 Dachflächenfenster sind nur in von der Straße oder sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

2.1.4.6 Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der Gebäuderückseite anzuordnen.

2.1.5 Fassaden

2.1.5.1 Bei Neubauten, die über die bisherigen seitlichen Grundstücksgrenzen hinausgehen, sind die bisherigen Grundstücksgrenzen durch deutlich sichtbare vertikale Gestaltungselemente (Rücksprünge) in der Fassade kenntlich zu machen.

2.1.5.2 Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden; die geschlossenen Wandflächen müssen den Fensterflächenanteil überwiegen.

2.1.6 Wandöffnungen

2.1.6.1 Fassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern.

2.1.6.2 Fensteröffnungen – ausgenommen Schaufenster – müssen stehende Formate haben.

Das Verhältnis von Breite zu Höhe darf 1:1,2 nicht unterschreiten.

Wandpfeiler zwischen den Fenstern müssen mindestens 2/5 Fensterbreite haben, am Fassadenrand mindestens 2/3 Fensterbreite.

Fensterreihungen mit schmalere Pfeilern sind bis zu 3 Fenstern zulässig.

Fensterrahmen-Außenflächen sind mit einem Farbanstrich zu versehen.

2.1.6.3 Straßenseitige Hauszugänge dürfen geringfügig breiter als darüber liegende oder angrenzende Fenster, aber nicht breiter als 1,50 m sein. Für Hauseingangstüren sind Oberflächen aus Kunststoff oder Metall unzulässig.

2.1.6.4 Überbaute Hofzufahrten sind auf eine Breite von 3,0 m zu begrenzen.

2.1.6.5 Glasbausteine dürfen in Fassaden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

2.1.7 Fensterteilungen

Bei den in der Planzeichnung mit „[D]“ gekennzeichneten Gebäuden wird die gestalterische Qualität der Fassade im wesentlichen durch die Gestaltung der Fenster bestimmt. Bei Erneuerung der Fenster ist das historische Bild wiederherzustellen. Bei Verbund- oder Kastenfenstern genügt die Teilung des äußeren Fensters. Sprossenimitationen, wie aufgesetzte Sprossengitter oder in die Luftzwischenräume von Isolierglasscheiben eingelegte Sprossen, sind nicht zulässig.

2.1.8 Schaufenster

2.1.8.1 Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.

2.1.8.2 Die maximale Breite von Schaufenstern darf 2 Fensterachsen des darüber liegenden Geschosses nicht überschreiten.

2.1.8.3 Schaufensterzonen sind durch Pfeiler zu teilen, die mindestens die Breite der Fensterpfeiler der Obergeschosse haben müssen.

2.1.8.4 Schaufensterüberdeckungen (u. a. Sonnenstores, Markisen) sind entsprechend den Schaufensterbreiten zu unterteilen.

2.1.9 Außenwandflächen

2.1.9.1 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk oder Holzverschalung auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.

2.1.9.2 Für Sichtmauerwerk sind rote Mauerziegel zu verwenden. Waagerechte Tür- und Fensterstürze sind als scheidrechte Stürze oder Grenadierschicht auszuführen. Sohlbänke sind als Flach- oder Rollschichten herzustellen.

2.1.9.3 Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze und Schlämmen sowie Putze mit glänzender Oberfläche (Waschputze, Kunststoffputze) unzulässig.

Sockelflächen dürfen in anderer Putzart ausgeführt werden als die übrigen Flächen.

2.1.9.4 Fassadenverkleidungen mit anderen Materialien als Vollholz sind unzulässig.

2.1.10 Farbgebung

2.1.10.1 Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 50 zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind für untergeordnete Bauteile zulässig (gliedernde Fassadenelemente, Sockelflächen).

Die Farben benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

2.1.10.2 Mehr als 3 Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.

2.1.11 Fachwerk

Fachwerk darf nicht verschalt oder überputzt werden. Balken und Wandflächen sind farblich voneinander abzusetzen.

2.1.12 Einfriedigungen

Von der Straße aus einsehbare Einfriedigungen sind aus Holz oder Mauerwerk zu errichten.

2.1.13 Werbeanlagen

2.1.13.1 Werbeanlagen sind – mit Ausnahme der MI-Gebiete – nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.1.13.2 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf die Zone unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zu beschränken.

2.1.13.3 Werbeanlagen dürfen auch in einer Höhe mehr als 3 m über Gehsteig nur bis zu 30 cm in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Ausleger sind nur als handwerklich gestaltete Berufsschilder zulässig.

2.1.13.4 Werbeanlagen dürfen – mit Ausnahme der MI-Gebiete – nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Gegenständen aufgestellt oder angebracht werden.

2.1.13.5 Spannbänder und Fahnen als Werbeanlagen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden. Für sie ist ein Bauantrag erforderlich.

2.1.13.6 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen über 3 m² Gesamtfläche pro Hausseite. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umgrenzt.
Mehrere Werbeanlagen an einer Hausseite dürfen insgesamt eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten. Abgeschrägte Hausecken werden je zur Hälfte den angrenzenden Hausseiten zugerechnet.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

- Lichtwerbungen mit grellen Tönen.

2.1.14 Ausnahmen für die Nutzung alternativer Energien

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften für Dachflächen – Abschnitt 2.1.4 – sind für Sonnenenergieanlagen zulässig, soweit sie nach Art und Umfang wegen technischer Erfordernisse unvermeidbar sind (§ 67 Abs. 1 LBO).

2.2 Bauflächen 1-12 und 22

2.2.1 Dachformen

2.2.1.1 Dächer sind als Sattelfächer auszubilden. Krüppelwalmdächer und Frontspieße sind zulässig.

Die Dächer von Anbauten müssen in der Dachneigung dem Hauptdach entsprechen; sie dürfen das Hauptdach nicht überragen.

2.2.1.2 Auf Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit max. 4 m Straßenfrontbreite und max. 25 m² Grundfläche sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 25° und Pultdächer nur bei eingeschossigen Nebengebäuden zulässig; sie sind zu begrünen.

2.2.2 Dachdeckungen

Steildächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen in Hohlpannen-Optik einzudecken.

2.2.3 Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster

2.2.3.1 Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von 1,25 m und einer Höhe von 1,60 m zulässig.

2.2.3.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° und mehr zulässig. Die Achsen der Gaubenfenster sind auf die Fensterachsen des darunter liegenden Geschosses zu beziehen. Dachgauben sind als Schleppegauben oder als stehende Gauben mit Satteldach auszubilden.

2.2.3.3 Zwischen Gaube und Traufe muss mindestens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen. Die Höhe von Schleppegauben darf 1,40 m, die stehender Gauben 1,60 m von Oberkante Hauptdach bis Oberkante Gaube, gemessen an der Gaubenvorderseite, nicht überschreiten.

2.2.3.4 Die Summe der Breiten von Dachgauben darf nicht größer als die halbe zugehörige Traufenlänge sein.

2.2.3.5 Die Achsen von Dachflächenfenstern und technisch notwendige Dachaufbauten sind auf die Fensterachsen des darunter liegenden Geschosses zu beziehen.

2.2.4 Außenwandflächen

2.2.4.1 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk oder Holzverschaltung auszuführen, zu putzen oder zu schlämmen.

2.2.4.2 Für Sichtmauerwerk sind rote Mauerziegel zu verwenden. Waagerechte Tür- und Fensterstürze sind als schiefgerechte Stürze oder Grenadierschicht auszuführen. Sohlbänke sind als Flach- oder Rollschichten herzustellen.

2.2.4.3 Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze und Schlämmen sowie Putze mit glänzender Oberfläche (Waschputze, Kunststoffputze) unzulässig.

Sockelflächen dürfen in anderer Putzart ausgeführt werden als die übrigen Flächen.

2.2.4.4 Fassadenverkleidungen mit anderen Materialien als Vollholz sind unzulässig.

2.2.5 Einfriedigungen

Von der Straße her einsehbare Einfriedigungen sind aus Holz oder Mauerwerk zu errichten.

2.2.6 Werbeanlagen

2.2.6.1 Werbeanlagen sind auch in WA-Gebieten nur als Hinweisschilder zulässig. Sie können Markenzeichen, Embleme und Hinweise auf Hersteller und Zulieferer enthalten; die Zusätze dürfen jedoch nicht überwiegen.

2.2.6.2 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn Gebäude mehr als 5 m hinter der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückstehen und der Abstand der Werbeanlagen zu dieser Grundstücksgrenze mindestens 3 m beträgt.

2.2.6.3 Werbeanlagen an einer Hausseite dürfen eine Gesamtfläche von 1,5 m² nicht überschreiten; abgeschrägte Hausecken werden jeweils zur Hälfte den angrenzenden Hausseiten zugerechnet. Gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbeanlage umschließt.

2.2.6.4 Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassaden nicht überdecken.

Sie dürfen insbesondere:

- die Oberkante der Decke des Erdgeschosses nicht überschreiten,
- nicht über 3,50 m über Gehwegoberkante hinausragen,
- bei eingeschossigen Gebäuden nicht über die Traufe hinausragen,
- nicht bis an die Gebäudeecken geführt werden oder auf Fassaden benachbarter Häuser übergreifen,
- nur horizontal beschriftet werden.

2.2.6.5 Die Wiederholung gleicher Werbeanlagen, Embleme oder Symbole an einer Fassade ist unzulässig.

2.2.6.6 Werbeanlagen als Ausleger dürfen bis zu 0,8 Meter ausladen und 0,20 Meter breit sein. Ihre Fläche darf 1,0 m² je Seite nicht überschreiten.

Für künstlerisch gestaltete Ausleger gelten diese Bestimmungen nicht.

2.2.6.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen für Informationen mit fortlaufendem Text, in den Werbesprüche und – bilder eingeblendet werden. Der Anteil der Werbung darf jedoch nicht überwiegen.

2.2.6.8 Warenautomaten dürfen nur in direkter Verbindung mit einem Gebäude aufgestellt werden. Pro Haus darf nur ein Warenautomat zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar angebracht werden.

2.2.7 Ausnahmen für die Nutzung alternativer Energien
Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften für Dachflächen – Abschnitt 2.2.3 -, sind für Sonnenenergieanlagen zulässig, soweit sie nach Art und Umfang wegen technischer Erfordernisse unvermeidbar sind (§ 67 Abs. 1 LBO).

Eckernförde, den 15. Nov. 01

Stadt Eckernförde

Jeske-Paasch

(Jeske-Paasch)

Bürgermeisterin

