



## **Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Plangebiet „Domsland“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 25.08.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Baugebiet "Domsland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des von der Ratsversammlung gefaßten Aufstellungsbeschlusses vom 03.02.1997.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



## 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 Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

#### 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 b BauGB)

- 1.2.1 Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder über Mulden, Rigolen, Teiche dem öffentlichen Regenwassersystem zuzuführen.
- 1.2.2 Befestigungen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 1.2.3 Die an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzenden Rad- und Fußwege sind mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.

#### 1.3 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.3.1 Alle privaten Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eckernförde, der Stadtwerke Eckernförde GmbH und der Anbieter von Telekommunikations-Dienstleistungen für den Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen belastet.
- 1.3.2 Alle Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH oder sonstigen Anbietern für Wärmeversorgung für den Bau von Leitungen für Fernwärmeversorgung belastet.



1.3.3 Alle mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH oder sonstigen Anbietern für Wärmeversorgung für den Bau von Leitungen für Fernwärmeversorgung belastet.

1.3.4 Alle privaten Wohnwege sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der direkten Anliegerinnen und Anlieger zu belasten.

#### **1.4 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

1.4.1 Der an der B 203 zum Schutz der Wohngebiete gegen Verkehrs-Emissionen zu errichtende Lärmschutzwall ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

#### **1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.5.1 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlegung öffentlicher Parkplätze ist für jeweils angefangene 20 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein Laubbaum von einheimischer, standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (in 1 m Höhe gemessen) im Straßenrandbereich anzupflanzen und zu unterhalten.

1.5.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen im Eigenheimbau ist für jeweils angefangene 20 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein Laub- oder Obstbaum von standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (in 1 m Höhe gemessen) auf dem zugeordneten Grundstück anzupflanzen.

1.5.3 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen im Geschloßwohnungsbau ist für jeweils angefangene 30 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein Laub- oder Obstbaum von standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (in 1 m Höhe gemessen) auf dem zugeordneten Grundstück anzupflanzen.

1.5.4 Stellplatzflächen sind nach max. jedem fünften Stellplatz durch eine Grünfläche mit mindestens 7,5 m<sup>2</sup> Größe zu gliedern, die mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen ist.



- 1.5.5 Stellplatzflächen sind mit einem 1,5 m breiten Grünstreifen mit Strauchbewuchs einzugrünen.
- 1.5.6 Neu anzulegende Knicks sind mit standorttypischen, heimischen Knickgehölzen auf einem mindestens 120 cm hohen und in dieser Höhe 100 cm breiten Erdwall anzupflanzen und zu unterhalten.
- 1.5.7 Fassaden sind zu begrünen. An mindestens 2 Fassaden eines freistehenden Einzelhauses oder Doppelhauses und an 1 Fassade eines Ketten- oder Reihenhauses sind Selbstklimmer oder Rankgewächse zu pflanzen und zu erhalten.

## **2. Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)** (§ 92 Abs. 4 LBO)

### **2.1 Außenflächen**

- 2.1.1 Außenflächen von Gebäuden (Wände und Dächer) sind innerhalb einer Hausgruppe in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung auszubilden.  
Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- 2.1.2 Fassaden sind mit Verblendung, Putz oder Holzverkleidung herzustellen.
- 2.1.3 Fassaden in Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachflächen sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken oder zu begrünen.

### **2.2 Dachformen und Antennen**

- 2.2.1 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer oder als Pultdächer mit mindestens 20° Dachneigung auszubilden. Innerhalb einer Hausgruppe sind Dachneigungen gleich zu gestalten. Dachneigungen von Nebengebäuden müssen denen der Hauptbaukörper entsprechen.
- 2.2.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20° sind nur bei eingeschossigen Nebengebäuden zulässig; sie sind zu begrünen. Ausnahmen für den Aufbau von Sonnenenergiegewinnungsanlagen sind zulässig.



2.2.3 Dachneigungen bei Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen 20° nicht überschreiten. Die Dächer sind zu begrünen.

2.2.4 Antennen sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig, sie dürfen Ortgang oder First nicht überragen.

### **2.3 Festsetzung von Maßen**

2.3.1 Die Festsetzungen für Höhen und Dachneigung beziehen sich auf die gesamte Baufläche.

2.3.2 Die Höhenbezugspunkte sind die Oberkante der mittig vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche.

### **2.4 Stellplatzanlagen**

2.4.1 Dächer von Gemeinschafts-Garagen und -Carports mit Dachneigungen bis 20° sind zu begrünen.

2.4.2 Gemeinschafts-Carport-Anlagen mit einer Dachneigung unter 15° sind nur bis zu einer Reihung von 3 Einheiten zulässig.

2.4.3 Stellplatzanlagen von Doppel- oder Reihenhäusern sind auf einer Grundstücksgrenze zu errichten. Benachbarte Stellplätze sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenzufassen.

### **2.5 Nebenanlagen**

2.5.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder an der vorderen oder hinteren Grundstücksgrenze zu errichten.

2.5.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf nebeneinanderliegenden Grundstücken sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenzufassen.

2.5.3 Nebenanlagen müssen mindestens 3 m Abstand zu einem Knickfuß einhalten.



## 2.6 Ausnahmen

2.6.1 In den Bauflächen, in denen ökologische Bauweisen zugelassen sind, sind Befreiungen von den Festsetzungen der Ziffern 2.1, 2.2 und 2.3 möglich.

## 2.7 Werbeanlagen in WA-Gebieten

2.7.1 Werbeanlagen über 1,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche pro Hausseite sind unzulässig; gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbeanlage umschließt. Werbeanlagen sind auf die Zone unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken.

2.7.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht aufgestellt werden

- in Flächen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist und
- im Abstand von weniger als 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen.

2.7.3 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und
- Lichtwerbung in grellen Tönen.

Eckernförde, 09. Jan. 98

Stadt Eckernförde  
Der Magistrat

(Buß)  
Bürgermeister

