

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466); Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. 2000 S. 47, ber. S. 213).

**FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH****1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG****1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 19 ist nur eine Anlage nach § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig.

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDFLÄCHEN, GEBÄUDEHÖHEN**

Im Teilgebiet WA 19 ist zusätzlich zur maximalen Geschoßigkeit und Grundfläche die Oberkante der Dachkante des Gebäudes in Bezug zur mittleren Geländehöhe des Geländes nördlich vor dem Gebäude definiert.

Ausschließlich auf den Flurstücken 1/70 (WA 1), 1/309 (WA 2 bis WA7) und 1/311 (WA 8 bis WA13 und WA 17) darf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Gemeinschaftsstellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs.4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**2. NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN****2.1 NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen für die allgemeine Versorgung gem § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, soweit es sich um untergeordnete Anlagen und Einrichtungen handelt, die dem Nutzungszweck des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet dienen. Nicht zulässig gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind: Gartenlauben, Geräteschuppen, Abstellräume

**2.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Gem § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze, Carports und Garagen als Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen außerhalb der Baufelder nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und auf den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen zulässig.

Die Überbauung vorhandener offener Stellplätze mit Garagen oder Carports ist nur an den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

**2.2 MARKTPLATZ**

Innerhalb der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Marktplatz" südlich der Straße "Lütthörn" ist die temporäre Nutzung als Wochenmarkt zulässig.

**3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zugunsten der Versorgungsträger umfaßt die Befugnis innerhalb des festgelegten Bereiches eine Zufahrt für Anlieferer und Rettungsfahrzeuge zum Servicehaus sowie unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu nutzen. Innerhalb dieser Fläche besteht außerdem ein Gehrecht für die Öffentlichkeit.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zugunsten des jeweiligen Abfallentsorgungsträgers und dessen Drittbeauftragter umfaßt die Befugnis zur Überfahrt durch Müllfahrzeuge innerhalb des festgesetzten Bereiches.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 zugunsten der Stadt Eckernförde für die Allgemeinheit umfaßt die Befugnis zur Anfahrt der öffentlichen Parkplätze innerhalb des festgesetzten Bereiches.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 92 DER LANDESBAUORDNUNG**

### **5. GEBÄUDE / BAULICHE ANLAGEN**

#### **5.1 GEBÄUDETYPOLOGIE**

Die einheitliche Typologie des gesamten Geltungsbereiches bestehend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit Ausnahme der Bauflächen WA 1 und WA 19 ist beizubehalten.

#### **5.2 DACHNEIGUNG, -EINDECKUNG, -AUFBAUTEN, BERÜNUNGEN**

Die Dachneigung von 30 ° der vorhandenen Gebäude sowie ihrer Walme ist beizubehalten.

Für die Gebäude in den Bauflächen WA1 und WA 19 ist ein Flachdach zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterialien für die vorhandenen Gebäude ist nur gebrannter Ziegel mit matter, nicht glänzender Oberfläche im Farbton dunkelbraun zulässig.

Das Flachdach im Baufeld WA 19 ist mit lebenden Pflanzen zu begrünen.

Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Laubengänge und Loggien sind Flachdächer zulässig.

Elemente zur Energiegewinnung (z.B. Solarkollektoren) sind auf Teilflächen der Dächer zulässig.

Die überdachten Stellplätze (Garagen und Carports) sind als Flachdächer mit lebenden Pflanzen zu begrünen.

#### **5.3 FASSADENGESTALTUNG, -MATERIALIEN, -BEGRÜNUNG, FENSTER**

Die Außenwandflächen der vorhandenen Wohnhäuser sind in allen Teilgebieten einheitlich zu gestalten.

Zulässig sind verputzte oder geschlämmte Wandflächen in hellen, lichten Farbtönen mit matter Oberfläche. Teilflächen können mit ziegelrotem Flachverblender oder Farbfeldern gegliedert werden.

Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Laubengänge, Loggien und Balkone sind Stahl-/Glaskonstruktionen und Brüstungsverkleidungen aus farbigen Fassadenplatten zulässig.

Für die Fenster ist eine kleinteilige Sprossenunterteilung unzulässig.

Im Teilgebiet WA 19 ist die Fassadenverkleidung aus Holzbaustoffen zulässig. Hier ist eine Aussenterrassenfläche in Holzbauweise zulässig.

Die Gemeinschaftsgaragen und überdachten Stellplätze sind entlang der Straße "Auf der Höhe" im rückwärtigen Bereich mit architektonischen und gärtnerischen Elementen (z.B. Holzlamellen) zu strukturieren und mit Kletter-, Schling- und Rankgewächsen zu begrünen.

#### **5.4 EINFRIEDUNGEN**

Die privaten Grünflächen sind als eine durchgehende, nur durch gliedernde Bepflanzung unterteilte Grünfläche zu erhalten und zu gestalten.

Nur im Bereich der Erdgeschosswohnungen sind Mietergärten zulässig. Diese sind ausschließlich seitlich mit lebenden Buchenhecken zu bepflanzen.

Zäune und Sichtschutzanlagen sind mit Ausnahme von notwendigen Sicherungsmaßnahmen für die Teichfläche unzulässig.

Für die Mietergärten ist eine Tiefe ab Gebäudeaussenkante von max. 6 m zugelassen.

#### **5.5 WERBEANLAGEN**

5.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen Baufläche WA 1, sind Werbeanlagen über 1,0 qm Gesamtfläche pro Fassadenseite unzulässig. Gemessen wird das Rechteck, das die Werbeanlage umschließt. Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude sind auf die Zone unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung mit Blendwirkung.

5.5.2 Innerhalb der Baufläche WA 1 (Nahversorgung) sind Werbeanlagen an Gebäuden auf eine maximale Größe von insgesamt 3,0 qm Fassadenfläche zu beschränken. Diese Werbeflächenbegrenzung gilt für die Summe aller angebrachten Werbeanlagen an einer Gebäudeseite. Abgeschrägte Gebäudeecken werden jeweils zur Hälfte zu den angrenzenden

- Fassadenflächen zugerechnet. Bei größeren zusammenhängenden Werbeanlagen sind diese entsprechend der Fassadenteilung zu gliedern. Werbeanlagen sind auf die Zone unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken.
- 5.5.3 Für die Baufläche WA 1 können ausnahmsweise auch freistehende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückstehen, der Abstand der Werbeanlage mindestens 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) beträgt und diese eine Gesamtfläche von 10 qm nicht übersteigen.
- 5.5.4 Für das geplante Gebäude im Teilgebiet WA 19 und das zu Seniorenwohnungen umzunutzende Gebäude im Teilgebiet WA 8 sowie die Öff. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Archäologisches Denkmal“ dürfen ausnahmsweise Hinweisschilder bis zu einer Größe von max. 1 qm im Wohngebiet aufgestellt werden.
- 5.5.5 In den Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet sind nicht zulässig:
- Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder bewegtem Licht
  - Lichtwerbung mit Blendwirkung

## 6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

### 6.1 ÖFFENTLICHER FUß - UND RADWEG , PRIVATE WEGE

Öff. Fuß- und Radwege sowie private Wege im Gebiet sind mit versickerungsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil anzulegen.

### 6.2 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Nicht überdachte, Stellplätze sowie ebene Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu befestigen.

## 7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

### 7.1 PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

Im Bereich der gesamten durchgehenden privaten Grünfläche sind alle wegen Baumaßnahmen zu beseitigenden Einzelbäume durch Neuanpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Grünfläche zu ersetzen (mindestens 3 Stck Solitäräume je zu beseitigendem Einzelbaum). Für je 4 neu angelegte Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Es sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

## 8. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Regenwasser von den Dachflächen des Servicehauses (WA 19) ist dem Teich zuzuführen.

## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. StrWG und § 15 DSchG)

### 9.1 ANBAUVERBOT (§29 StrWG, §9 FStrG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Anbauverbotszone) an der Landesstraße L42 sind bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen sowie einzelne Grundstückszufahrten, Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrtverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht zulässig, es sei denn, dass das Straßenbauamt einer Ausnahme vom Anbauverbot zustimmt.

### 9.2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMÄLER

Das Archäologische Denkmal "Hünengrab" wird nachrichtlich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. §15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Eckernförde, den 20. Dez. 04 .....

*M. Peasch*  
 - Bürgermeisterin -

