



## **Satzung der Stadt Eckernförde über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Borbyer Hufe“**

**für die Bauflächen 2 und 3 des Baugebietes 'Borbyer Hufe' einschließlich eines  
Teilstücks der Straße 'Borbyer Hufe'**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 09.10.2002 folgende Satzung über die **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51** für die Bauflächen 2 und 3 des Baugebietes "Borbyer Hufe" einschließlich eines Teilstücks der Straße „Borbyer Hufe“, 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 25.06.2002.

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

### **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 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)



- 1.1.2 Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.3 Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der mittig vor dem Gebäude liegenden, in der Planzeichnung gekennzeichneten Erschließungsfläche (an der dem Grundstück anschließenden Straßenbegrenzungslinie/ Wohnwegbegrenzungslinie) bis zum höchsten Punkt des Daches. Gauben und andere Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst des Gebäudes nicht überragen.
- 1.1.4 Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der mittig vor dem Gebäude liegenden, in der Planzeichnung gekennzeichneten Erschließungsfläche (an der dem Grundstück anschließenden Straßenbegrenzungslinie / Wohnwegbegrenzungslinie) bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Oberfläche mit der Dachhaut-Oberfläche.
- 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 b BauGB)
- 1.2.1 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 1.2.2 Befestigungen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 1.2.3 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 1.2.4 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 1.2.5 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 1.3 Mit Rechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.3.1 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 1.3.2 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)



- 1.3.3 Alle mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende privaten Grundstücksflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH oder sonstigen Anbietern für Energie- und Wärmeversorgung für den Bau von Leitungen zu belasten.
- 1.3.4 Alle mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende privaten Grundstücksflächen 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 Fensteröffnungen im Lärmpegelbereich III sind in den der Schalleinwirkung von der *Prinzenstraße* ausgesetzten Flächen in der Schallschutzklasse III auszustatten.
- 1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.5.1 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 1.5.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten 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 Gemeinschafts-Stellplatzflächen und/ oder Flächen für Gemeinschafts-Garagenanlagen sind nach max. jedem sechsten Stellplatz durch eine Grünfläche zu gliedern, die mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen ist.
- 1.5.4 Gemeinschafts-Stellplatzflächen und / oder Flächen für Gemeinschafts-Garagenanlagen sind mit einem 1 m breiten Grünstreifen mit Strauchbewuchs einzugrünen.
- 1.5.5 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 1.5.6 Fußwege entlang der Wohngrundstücke sind mit Hecken zu begrenzen. Die Hecken sind auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.5.7 Fassaden sind zu begrünen. An mindestens zwei Fassaden eines freistehenden Einzelhauses oder Doppelhauses und an 1 Fassade eines Gartenhofhauses sind Selbstklimmer und / oder Rank- und Schlinggewächse 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) für die Gartenhofbebauung sind in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung und gleichen Gestaltungsmerkmalen auszubilden. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

2.1.2 Fassaden sind mit Verblendung, Putz oder Holzverkleidung herzustellen.

2.1.3 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)

2.1.4 Dachflächen sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken oder mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

### **2.2 Dachformen und Antennen**

2.2.1 Dächer von Einzel- und Doppelhäusern sind als Satteldach oder als Pultdach mit mindestens 20° Dachneigung auszubilden.

Dächer von Gartenhofhäusern sind als Satteldächer und Pultdächer mit einheitlicher Dachneigung oder als begrünte Flachdächer auszubilden.

2.2.2 (Satz 1 der Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen).

Die Dächer von Hauptgebäuden und die Dächer von Nebengebäuden sind in gleicher Dachneigung und mit gleichen Dachmaterialien (Material und Farbe) auszuführen. Abweichend von Ziffer 2.2.2 sind bei eingeschossigen Nebengebäuden auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.2.3 Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 2.2.2 sind für den Aufbau von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zulässig.

2.2.4 TV- und Radio-Empfangsanlagen sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig, sie dürfen Ortsgang oder First nicht überragen.

### **2.3 Einfriedungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen der gekennzeichneten Grundstücke Nr. 2, 4, 6, 8 und 10 sind entlang der Prinzenstrasse Sichtschutzmauern in einer Höhe von 2,00 m zu errichten.



## 2.4 Stellplatzanlagen

- 2.4.1 Dächer von Gemeinschafts-Garagen und -Carports sind mit Dachneigungen bis 20° zulässig. Sie sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen.
- 2.4.2 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 2.4.3 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)

## 2.5 Nebenanlagen

- 2.5.1 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 2.5.2 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)
- 2.5.3 (Diese Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 51 kommt in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Tragen)

## 2.6 Ausnahmen

- 2.6.1 Für besondere ökologische Bauweisen sind Befreiungen von den Festsetzungen der Ziffern 2.1 und 2.2 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, 20. Dez. 02  
Stadt Eckernförde

  
(Peske - Paasch)  
Bürgermeisterin

