

Stadt Eckernförde
Der Magistrat
- Bauamt -

Baugebiet
"Eichkamp II"

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 13/2
der Stadt Eckernförde
für das Baugebiet "Eichkamp II".
Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) und § 4 der Gemeindeordnung (GO)
für das Land Schleswig-Holstein vom 14. 1. 1950 (GVOBl. S. 25).

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet "Eichkamp II" liegt im Süden der Stadt
und stellt die städtebauliche Ergänzung des zum größten
Teil schon bebauten Baugebietes "Eichkamp I" dar. Die ge-
naue Lage des Bebauungsplangebietes ist aus der beigegeführten
Übersichtskarte der Stadt Eckernförde ersichtlich.

2. Besitzverhältnisse

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes ist im Eigentum der
Wohnungsbaukreditanstalt des Landes Schleswig-Holstein.

Der Grundbesitz wird mit folgenden Bezeichnungen im Grund-
buch und im Liegenschaftskataster geführt:

Grundbuch von Eckernförde, Blatt 164, Gemarkung Eckernförde,
Flur 15, Flurstück 1/63, Größe 144.015,- m².

3. Zulässige Nutzung des Grundstückes

Das Baugebiet ist gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet
ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung rich-
tet sich nach § 17 BauNVO und ist durch Eintragung der Zahl
der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl bzw. Geschoß-
flächenzahl in der Planausfertigung festgesetzt.

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

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ist bei den Grundstücken, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern ausgewiesen sind, die Lage und die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planausfertigung zwingend festgesetzt worden. Unter der Voraussetzung des § 17 (5) BauNVO kann im Einzelfall bei natürlicher Hanglage des Gebäudes im Bereich der eingeschossigen Bebauung das Sockelgeschoß einseitig für Wohnzwecke ausgebaut werden. An dieser Seite des Gebäudes werden dadurch zwei Vollgeschosse sichtbar. Bei der Festlegung der Gebäudeabstände bei der Baukörperausweisung, der Zahl der Vollgeschosse und der übrigen Nutzungsfaktoren wurde weitgehend die durchgeführte Planung des 1. Bauabschnittes zugrunde gelegt, um unter allen Umständen einen einheitlichen, städtebaulichen Gesamteindruck dieses Wohngebietes zu bekommen. Der sich aus der geplanten Bebauung ergebenden Verpflichtung zur Schaffung von Garagen bzw. Stellplätzen und Parkplätzen 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 müssen sich in ihrer äußeren Form und Gestalt den vorhandenen baulichen Anlagen des 1. Bauabschnittes angleichen. Diese Forderung gilt be-

sonders für die äußere Verblendung der Ringwände aus roten Vormauersteinen, für die Dachneigung bei abgewalmter Dachfläche von 30° und für die Art der Dacheindeckung aus dunklen Beton-Dachsteinen. Teilflächen der Fassaden können als Sichtbetonflächen ausgebildet werden bzw. mit Betonwerksteinplatten oder keramischen Fassadenplatten verkleidet werden. Der Gesimsüberstand hat höchstens 50 cm zu betragen. 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 waagerecht 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 28° bis höchstens 42° gewählt werden. Für die Dachform wird einheitlich das Giebeldach festgelegt. Die Lage der Gebäude ist im Plan durch die Eintragung der Firstrichtung kenntlich gemacht. Die Dacheindeckung hat mit dunklen Pfannen bzw. Beton-Dachsteinen zu erfolgen. Dachausbauten sollen möglichst nicht vorgesehen werden, sondern zur Belichtung und Belüftung der Räume im Dachgeschoß Dachflächenfenster Verwendung finden. Für die 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 selbständiges Nebengebäude vom Hauptbaukörper klar trennt.

4.3 Gestaltung der Grünflächen

Im Bereich der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser ist die

verbleibende unbebaute Grundstücksfläche als eine durchgehende, nur durch gliedernde Bepflanzung unterteilte Grünflächen zu gestalten. Die Haushaltsnebenflächen, wie Mülltonnenstandplätze, Wäschetrockenplätze 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 Baulinie 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 werden. 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, sie 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 bereits hergestellten Versorgungs- und Energienetz des 1. Bauabschnittes 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 Ortsatzung 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 25. 4. 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

13. 11. 66

Bürgermeister