

# **Satzung der Stadt Eckernförde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ für den Teilbereich Schule / Wohngebiet**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO Schleswig- Holstein) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 26.05.2003 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Wilhelmsthal" für den Teilbereich Schule / Wohngebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 i.V.m § 13 BauGB auf der Grundlage des von der Ratsversammlung gefassten Aufstellungsbeschlusses vom 25.09.2001 und 09.10.2002.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## **TEIL B: TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4, BauNVO)**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)**

2.1 Innerhalb der Bauflächen, für die eine Bebauung mit Doppelhäusern oder in Hausgruppen festgesetzt ist, sind die Hauptbaukörper innerhalb einer Hausgruppe bzw. bei der Doppelhaushälften in gleicher Geschossigkeit auszuführen.

2.2 Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO kann für den Anbau von Wintergärten in den Wohngebieten ausnahmsweise die höchstzulässige GRZ bis zu 0,1 überschritten werden, höchstens jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,4.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

3.1 In den **Reinen Wohngebieten (WR)** sind innerhalb der Bauflächen, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, Gebäude als Hausgruppe in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und einer Gesamtlänge von max. 60 m zulässig.

## **4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

- 4.1 Für die Wohnbaugrundstücke innerhalb der Baufläche 10 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 5.1 Die festgesetzten Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind freizuhalten von:
- jeglichem Bewuchs über 0,70 m Höhe (gemessen von Oberkante Fahrbahn),
  - Einzäunungen über 0,70 m Höhe (gemessen von Oberkante Fahrbahn) und
  - bauliche und sonstige Anlagen und Schildern, ausgenommen Verkehrszeichen und Straßenleuchten-Masten

## **6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)**

### **6.1 Knick- und Biotopschutz**

- 6.1.1 Innerhalb der Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3,00 m zum Knickfuß ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Eine gärtnerische Nutzung der Knickwälle und Bepflanzungen mit knickuntypischen Gehölzen und Stauden ist nicht zulässig.

- 6.1.2 Knicks und die Knickbepflanzung sind entsprechend den Vorgaben des Knickerlasses zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängiger Knickgehölz-Bewuchs ist durch typische Knickgehölze zu ersetzen.

### **6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- 6.2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der öffentlichen Fußwegeverbindungen sind flächendeckend (mind. zweireihig versetzt im Abstand von 0,80 m) standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen oder lebende Hecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **6.3 Fassadenbegrünung**

- 6.3.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten** und den **Reinen Wohngebieten (WA und WR)** ist unter Berücksichtigung der Fenster- und Türöffnungen an Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften jeweils eine Fassade mit mindestens einem Rank-, Kletter- oder Schlinggewächs zu begrünen. An Einzelhäusern sind jeweils zwei Fassaden zu begrünen.

## **7. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden privaten Grundstücksflächen sind mit einem Leitungsrecht (sowie Geh- und Fahrrecht bei Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH oder sonstigen Anbietern für Energie- und Wärmeversorgung und Telekommunikationsdiensten für den Bau von Leitungen zu belasten.

- 7.2 Alle mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden privaten Grundstücksflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der direkten Anlieger zu belasten.

## 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 94 LBO S.-H.)

### 8.1 Dachformen und Dachflächen

- 8.1.1 In den **Reinen Wohngebieten** und dem **Allgemeinen Wohngebiet (WR und WA)** sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 42° zulässig. Davon ausgenommen sind die Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit dunkelbraunen oder dunkelgrauen Materialien einzudecken. Glasierte Dachpfannen oder Dachsteine sind unzulässig.

- 8.1.2 In den **Reinen Wohngebieten** sind innerhalb der Bauflächen, für die eine Bebauung mit Hausgruppen oder mit Doppelhäusern festgesetzt ist, die Dächer der Hauptbaukörper innerhalb einzelner Hausgruppen und die Dächer von Doppelhaushälften in gleicher Dachneigung auszuführen.

Die Dächer der Hauptbaukörper von Doppelhäusern und Gebäuden innerhalb einer Hausgruppe sind überdies mit gleichen Materialien und in gleicher Farbgebung einzudecken.

### 8.2 Werbeanlagen

- 8.2.1 Die Anbringung von Werbeanlagen in dem **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** an Gebäuden ist auf die Zone unterhalb der Fenster des 1.Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Bei größeren Werbeanlagen sind diese entsprechend der Fassadenteilung zu gliedern.

Blink- und Wechselbeleuchtung ist unzulässig.

- 8.2.2 Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind Werbeanlagen auf eine maximale Größe von insgesamt 3,0 m<sup>2</sup> je Fassadenfläche zu beschränken. Gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbeanlage umschließt. Diese Werbeflächenbegrenzung gilt für die Summe aller angebrachten Werbeanlagen an einer Gebäudeseite. Abgeschrägte Gebäudeecken werden jeweils zur Hälfte zu den angrenzenden Fassadenflächen zugerechnet.

Im **WA** können ausnahmsweise freistehende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückstehen, der Abstand der Werbeanlage mindestens 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) beträgt und diese eine Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Innerhalb der Anbauverbotszone gelten die Bestimmungen des § 29 StrWG.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. LNatSchG, StrWG, )

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

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Anbauverbotszone) an der Landesstraße L 42 sind Hochbauten jeder Art, Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht zulässig.

### 9.2 **Waldschutzstreifen (§ 32 LWaldG)**

Zu den außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Waldflächen ist ein Schutzabstand von 30 m zum Waldrand von baulichen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB freizuhalten (Waldschutzstreifen).

### 9.3 **Richtfunktrasse der Telekom**


Innerhalb der Richtfunktrasse der Telekom dürfen Gebäudehöhen und die Höhen technischer Aufbauten eine Höhe über + 59 m bzw. 65 m ü.NN nicht übersteigen.

## 10. **Hinweise**

- 10.1 Die im Plangeltungsbereich vorhandenen, jedoch in der Planzeichnung nicht eingetragenen Bäume unterliegen den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung.
- 10.2 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht aufgrund der Satzung der Stadt Eckernförde vom 12.02.2002 gemäß § 19 BauGB eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen.

Eckernförde, den 10. Dez. 03

Stadt Eckernförde

  
(Jeske - Paasch)  
Bürgermeisterin

