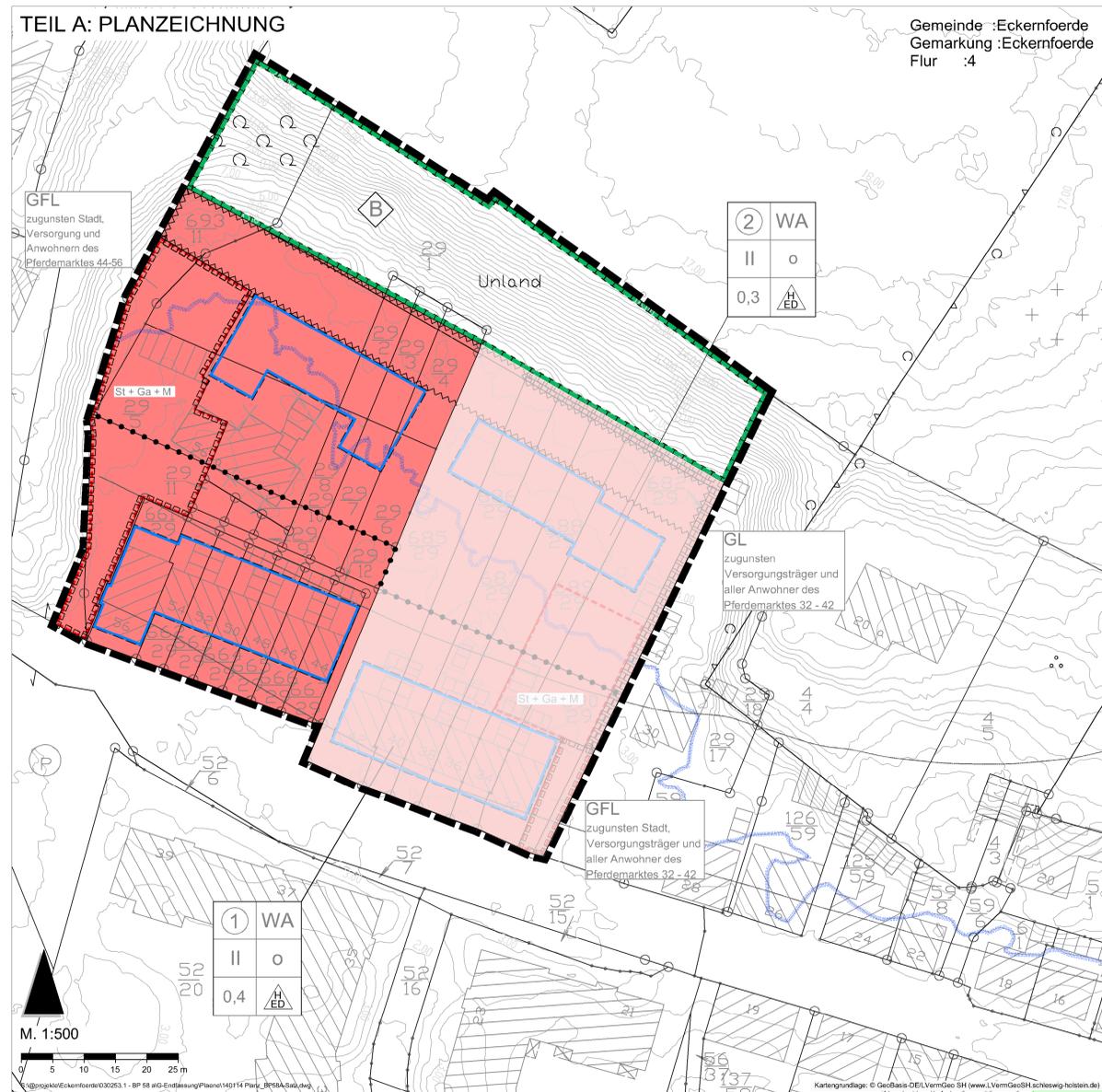


SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58a

"PLANGEBIET NÖRDLICH DES PFERDEMARKTES - WESTLICHES TEILGEBIET"



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,2 Maximale Grundflächenzahl § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise
Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:
St + Ga + M Stellplätze und Garagen und Müllsammelstellen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

GL Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, durchgehend 10m tief § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 58a § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der baulichen Nutzungen § 1 Abs. 4 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksbezeichnung
Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurgrenze

Höhenlinie mit Angabe der Höhe in Metern

Teilgebietsnummer

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauNVO
Hochwassergefährdeter Bereich unter 3,50 m über NN mit besonderen Anforderungen an die baulichen Anlagen, siehe Begründung Hinweise Pkt. 10 § 9 Abs. 6a BauGB

Geschütztes Biotop § 25 LNatSchG

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Flurstücksgrenze

Hinweise

Teilgebiet vom Satzungsbeschluss ausgenommen

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bei einer Neubebauung sind folgende maximale Höhenentwicklungen einzuhalten:

Teilgebiet 1
max. zulässige Gebäudehöhe: 14,10 m ü. NN.

Teilgebiet 2
max. zulässige Gebäudehöhe: 14,00 m ü. NN.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 In den Teilgebieten 1 und 2 sind oberirdische Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

3.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

3.3 In den Teilgebieten 1 und 2 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragengeschosse ausnahmsweise zulässig, wenn es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist und dabei die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, nicht in Anspruch genommen werden.

3.4 An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist entlang des Böschungsfußes eine Stellplatzanlage als Grenzbebauung mit einer maximalen Länge von 40 m zulässig. Diese Stellplätze sind zu überdachen.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden privaten Freiflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen unzulässig. Ausnahmsweise ist im Teilgebiet 2 zur fußläufigen Erschließung der Gebäude von Norden ein maximal 1,50 m breiter Fußweg entlang der nördlichen Fassade in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Anwohner der Teilgebiete 1 und 2, der Stadt Eckernförde sowie der Versorgungsträger die Flächen zu begehen, zu befahren oder Leitungen zu unterhalten und zu pflegen.

6. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Maßnahmenfläche dient neben dem Erhalt des geomorphologisch bedeutsamen Hangs, dem Erhalt der waldartigen Gehölzstrukturen sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der nachgewiesenen Fledermausarten. Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind Eingriffe in das Relief nicht zulässig. Der Gehölzbestand soll weitgehend frei von pflegenden Eingriffen bleiben, so dass sich Totholz und Baumhöhlen entwickeln können. Vor Baubeginn ist die Maßnahmenfläche zu den südlichen Wohnbauflächen durch einen landschaftlich angepassten Zaun wirksam und dauerhaft abzugrenzen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Eingrünung von Kfz-Stellplätzen, sofern diese nicht überdacht und mit einem Gründach versehen sind, ist für jeweils 6 Stellplätze ein Laubbaum (3x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammenschutz).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.

7.2 Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Dachneigungen bis 45° zulässig.

7.3 Dachmaterialien

a) Zulässig sind rote und schwarze Dachziegel oder Dachsteine, eine Eindeckung mit Schiefer sowie eine Grünbedachung. Für Wintergärten und verglaste Anbauten ist auch eine Ausführung des Daches in Glas zulässig. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen.
b) Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Hebegebäude) sind als Gründach auszuführen. Als Anbauten an das Hauptgebäude ist auch eine Ausführung in den Dachmaterialien des Hauptgebäudes zulässig.
c) Stellplatzanlagen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. entlang des vorhandenen Hangs sind zwingend mit einem Gründach zu überdachen.
d) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

7.4 Dachaufbauten

a) Im Teilgebiet 1 dürfen Dachgauben in ihren äußeren Abmessungen 1,40 m Breite und 1,60 m Höhe nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreiten ist auf 40 % der Gebäudelänge beschränkt. Gauben haben zu den seitlichen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von drei Reihen Dachpfannen oder einer vergleichbaren Länge Schiefer nicht unterschreiten.
b) Im Teilgebiet 1 sind Dacheinschnitte nur an einer der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Fassadenseite zulässig. Sie sind mittig anzuordnen und dürfen eine Länge von 4 m nicht überschreiten.

7.5 Fassadenöffnungen

a) Im Teilgebiet 1 sind Fassaden als Lochfassaden auszubilden.
b) Im Teilgebiet 1 sind Öffnungen in Form von Fensterbändern unzulässig.
c) Im Teilgebiet 1 sind für Öffnungen stehende Formate zu verwenden.
Für die Errichtung von Wintergärten und verglasten Anbauten können Ausnahmen von den Festsetzungen nach 7.5 a-c zugelassen werden.

7.6 Oberflächen und Materialien von Fassaden

a) Die von der Straße Pferdemarkt aus gesehenen seitlichen und direkt zugewandten Fassaden des Teilgebietes 1 sind in Verbundmauerwerk, geschlemmtem Mauerwerk oder als Putzfassade herzustellen. Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Reflexionswert gleich oder größer 30 % zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind für untergeordnete Gebäudeteile, für gliedernde Fassadenelemente und Sockelflächen zulässig. Maximal 10 % der Fassadenflächen dürfen in Naturstein, Zinkblech oder Holz ausgeführt werden. Für die Errichtung von Wintergärten und verglasten Anbauten können ausnahmsweise andere Ausführungen zugelassen werden. Für die von der Straße Pferdemarkt aus gesehenen rückseitigen Fassadenseiten sind für untergeordnete Bauteile auch Holz, Metall und Glas zulässig.
b) Im gesamten Geltungsbereich sind Nebengebäude als Anbauten in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen.

8. Gestaltung von Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung von Herstellern und Zulieferern enthalten, wenn diese Zusätze nicht überwiegen.
- Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.
- Werbeanlagen an einer Hausseite dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Gemessen wird das Quadrat oder das Rechteck, das die Werbeanlage umschließt.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss begrenzt.
- Wichtige Gliederungselemente des Gebäudes sowie Fensteröffnungen, Gebäudeecken und die Traufe eines Gebäudes dürfen durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Von Bauteilen wie Gesimsen, Pilastern, Söhlbänken, Laibungen und Stürzen ist ein Mindestabstand von 0,30 m einzuhalten.
- Werbeanlagen sind waagrecht anzuordnen.
- Selbstleuchtende Werbeschriftzüge sind unzulässig.
- Warenautomaten dürfen nur in direkter Verbindung mit einem Gebäude aufgestellt werden.

Hinweise:

1. Örtliche Baumschutzsatzung
Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand sowie Hecken unterliegen den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutz des Baumbestandes von 1995)

2. Hochwassergefährdeter Bereich
Im hochwassergefährdeten Bereich unter NN +3,50 können bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Einwirkungen durch Hochwasser erforderlich werden.

3. Bauzeitenregelung
Der empfohlene Zeitraum für die Baufeldräumung ist Anfang August bis Ende September, um das Risiko für Fledermäuse zu minimieren. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der allgemeinen Artenschutzfrist nach § 39 BNatSchG erforderlich. Kann der oben genannte Zeitraum nicht eingehalten werden, muss die Baufeldräumung gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar unter Beachtung folgender Maßnahmen stattfinden:
Im Vorfeld der Baufeldräumung ist in der Zeit von Anfang August bis Ende September eine endoskopische Besatzkontrolle aller Quartierstrukturen im Eingriffs- und Störungsbereich durchzuführen. Quartiere sind zu verschließen und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu öffnen. Kann diese frühzeitige Vermeidungsmaßnahme nicht erfolgen, sind kurz vor Beginn der Baufeldräumung alle Quartierstrukturen endoskopisch zu untersuchen und eventuell gefundene winterruhende Fledermäuse zu entnehmen und in eine gesicherte Überwinterung zu bringen. Für die Entnahme ist eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

4. CEF-Maßnahmen Fledermäuse
Auf Grundlage des Fachbeitrags Fledermäuse (Orientierende Erfassung im Gebiet auftretender Fledermausarten mit Erfassung von Quartierstrukturen im Gehölzbestand) zum B-Plan Nr. 58 "nördlich des Pferdemarktes" (15.10.2009) sind an unterschiedlichen Standorten (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) folgende Quartierstrukturen für Fledermäuse aufzustellen bzw. aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten:

- innerhalb des Plangebietes an den Gebäuden:
 - 1 Stück Fledermaus-Ganzjahresfassadenfachkästen mit Winterquartiereignung (alternativ 1 Stück Fledermaus-Ganzjahresfensterquartiere unter Putz mit Winterquartiereignung)
 - 2 außenliegende fest installierte Spaltenquartiere an Gebäuden (ohne spezielle Winterquartiereignung)
 - 4 Stück Fledermaus-Einbausteine (unter Putz, ohne spezielle Winterquartiereignung)
- außerhalb des Plangebietes im Gehölzbestand (im Altholzbestand des Friedhofs; vorgezogene Maßnahmen):
 - 2 Stück Spaltenquartiere
 - 2 Stück Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand
 - 1 Stück Fledermaus-Großraumhöhlen
 - 1 Stück Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhlen

Die in b) genannten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind bereits in den Sommermonaten 2012 vollständig im Bereich der nördlich angrenzenden Friedhofflächen erbracht worden.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58a der Stadt Eckernförde für den Bereich "Plangebiet nördlich des Pferdemarktes - westliches Teilgebiet", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58a

"PLANGEBIET NÖRDLICH DES PFERDEMARKTES - WESTLICHES TEILGEBIET"

BEARBEITUNGSPHASE: SATZUNGSBESCHLUSS
PROJEKT-NR.: 030253.1
PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA