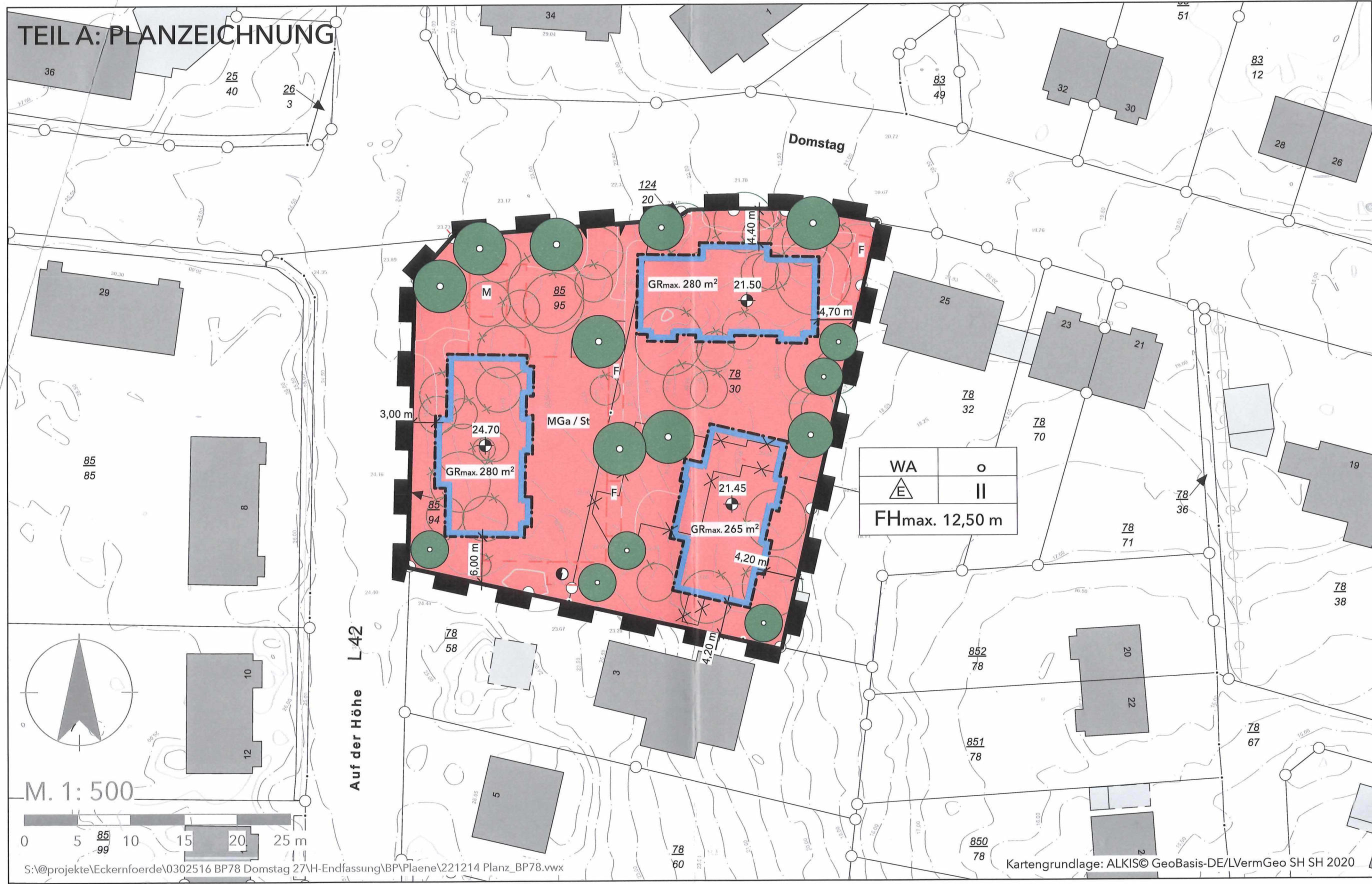


SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78 "DOMSTAG / AUF DER HÖHE"

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 14.12.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Eckernförde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- GRmax. 280 m²
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Gebietsbezeichnung Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig; Zahl der Vollgeschosse
- Maximal zulässige Firsthöhe in Metern
- Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern ÜNNH
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität: Trafostation
- Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Bäume, geplant
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mittelgarage / Stellplätze / Carports
- Müll- / Wertstoffbehälter
- Fahrradabstellanlagen

- Darstellung ohne Normencharakter
- Entfallende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Mögliche Einfahrts- / Wegeführung
- Entfallende Bäume

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Räumen und Gebäuden für Ferienwohnungen)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Stellplätze, Mittelgarage und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 1 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Mittelgarage und Müllstandorte sowie Fahrradabstellanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene werden maßgebliche Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Für die geplante Bebauung sind jeweils die im jeweiligen Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkte zu wählen.

3 Vorklebung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Schutz vor Verkehrslärm

In den Häusern 1, 2 und 3 sind Schlafräume bzw. Kinderzimmer mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

An der Westfassade von Haus 1 bzw. der Nordfassade von Haus 3 wird festgesetzt, dass die offenen Flure und Hauswirtschaftsräume mit Fenstern in Richtung L 42 bzw. L 265 in Richtung Wohnzimmer durch eine Tür zu trennen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass die der Erholung dienenden Außenbereiche (Terrassen und Balkone) im Haus 1 durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel einer verglasten Loggia oder einer massiven Wand in Richtung Norden zu schützen sind.

Die mit den vorliegenden Beurteilungspegeln verbundenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus den Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel L_a im Plangebiet betragen zwischen 44 dB(A) und 72 dB(A). Dementsprechend beträgt das erforderliche gesamte bewertete Schalldämm-Maß R_{gesamt} der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwischen 30 dB(A) und 42 dB(A).

