

Stadt Eckernförde

Bebauungsplan Nr. 81

„Vogelsang / Obere Bergstraße / Petersberg / Siedlung Ronnenbergweg“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: 06.06.2025 - Vorentwurf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten Nutzungen:

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

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten Nutzungen:

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen
ausnahmsweise zulässig.

1.3 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13 a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 nicht zulässig.

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen im Sinne der textlichen Festsetzung 1.4, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden, ausnahmsweise zulässig und können baulich geändert oder erneuert werden.

- 1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig; Nebenwohnungen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu der in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Grundflächenzahl (GRZ) überschreiten:

WA1	0,50
WA2	0,50
WA3	0,60
WA4.1 + WA4.2	0,75
WA5	0,60
WA6	0,60
WA7.1	0,75
WA7.2	0,60

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- 2.2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

- 2.2.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Oberkante des fertigen Fußbodens bei Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen mindestens 3,0 m ü. NHN herzustellen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO

- 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA7.1 und WA7.2 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4.1 definiert sich die abweichende Bauweise (a₁) nach der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

- 3.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA4.2, WA5 und WA6 definiert sich die abweichende Bauweise (a_2) nach der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.
- 3.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 kann eine Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Windfänge oder Veranden bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden.
- 3.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA4.1, WA4.2 und WA5 kann eine Überschreitung der Baulinie durch die Hauptanlage bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 3.6 Bei Sanierungen und bestandserhaltenden Maßnahmen von/an Gebäuden, bei Nutzungsänderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und bei Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen um 1,0 m sowie die Baulinien um 0,5 m überschritten werden.
Vorhandene Gebäudeteile außerhalb von Baugrenzen und Baulinien genießen bei den o.g. Maßnahmen Bestandsschutz.

4 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege und bauliche Anlagen zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung dieser Flächen dienen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind private Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers ausgesprochen. Die festgesetzten Leitungsrechte (L) beinhalten die Befahrung und Betretung zur Unterhaltung und Instandsetzung der Leitungen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

Die Erarbeitung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

III HINWEISE

1 Denkmalschutz

Bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern), da der räumliche Geltungsbereich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern liegt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Mit den Wohngebäuden Bergstraße 47 und 49 sowie Vogelsang 21 befinden sich gesetzlich geschützte Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales.

"Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

3 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eckernförde, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.