

STADT ECKERNFÖRDE BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „EICHBORN / KLINTBARG“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des B-Planes Nr. 80
„Eichborn / Klintbarg“, wird folgendes festgesetzt:

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 wird die Oberkante (OK) auf Niveau des Fußbodens festgesetzt. Dies entspricht der jeweils innerhalb des Baufelds festgesetzten Höhe der geplanten Oberkante Fertigfußboden.

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

3.1 Überschreitung für Balkone

Balkonanlagen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überragen. Insgesamt dürfen die Balkone eine maximale Tiefe von 2,0 m nicht überschreiten.

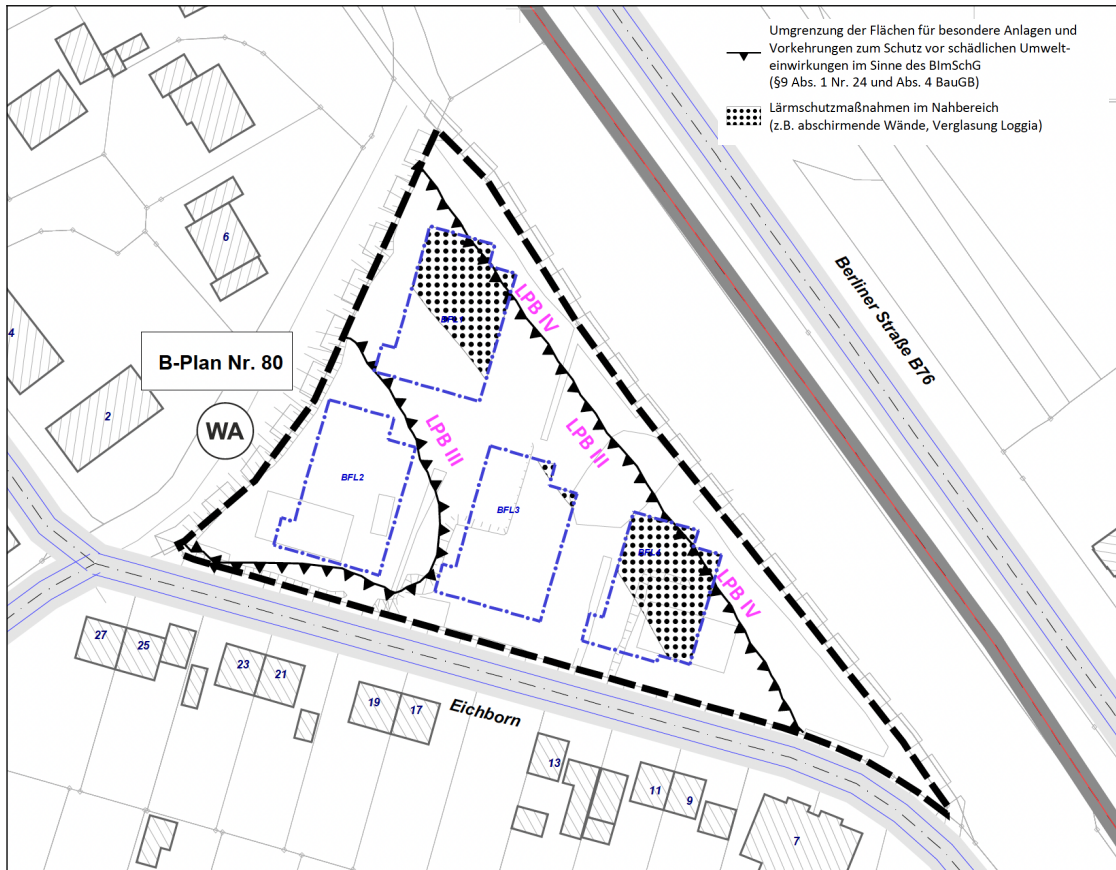
4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Verkehrslärm

In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018)) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

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, Ausgabe Januar 2018). Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu leisten.

In dem durch ein Punktraster gekennzeichneten Bereich in den Baufeldern BFL1, BFL3 und BFL4 sind Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern der Beurteilungspegel vor den Fenstern nicht durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasung, Loggia) auf unter 49 dB(A) nachts abgesenkt wird oder sie nicht an den, der Berliner Straße (B 76) abgewandten Gebädefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.



In den in den Baufeldern BFL1 und BFL4 Feldern sind Außenwohnbereiche an den zur Berliner Straße (B 76) ausgerichteten Fassaden nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) auf maximal 62 dB(A) abgeschirmt werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

5 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lücken im Gehölzbestand sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu schließen.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte Laubgehölze als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

8 Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dichte, geschlossene zweireihige Hecken zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 0,80 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind 3 Einzelbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14-16 cm) in die Hecke zu integrieren. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Sträucher:

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose u.a.
Salix in Arten (S. cinerea, S. viminalis, S. triandra, S. purpurea) - Weiden
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Einzelbäume:

Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen flach geneigte Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von bis zu 10° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von

mindestens 10 cm ist vorzusehen. Eine Kombination mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist generell zulässig.

Tiefgaragen sind zu begrünen. *Im weiteren Verfahren wird die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus geprüft und zum Entwurf festgelegt.*

9.2 Fassadenbegrünung

Wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. zum Entwurf ergänzt.

9.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete (> 1 m²) sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig. Kunstrasen ist ebenfalls nicht zulässig.

9.4 Regenrückhaltung

In dem Gebiet für Wohngebäude sind Anlagen der Regenwasserentwässerung zulässig. Ein unterirdisches Regenrückhaltebecken ist anzulegen.

9.5 Bauzeitenfenster

Der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. des Folgejahres erfolgen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm dürfen nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. des Folgejahres gefällt werden.

9.6 Anbringen von Ersatzquartieren

An den Gebäuden sind insgesamt 6 selbstreinigende Fledermausflachkästen nach fachlichen Vorgaben eines Biologen anzubringen. Die Auswahl der Fledermauskästen erfolgt ebenfalls nach fachlichen Vorgaben eines Biologen.

An den neuen Gebäuden sind

- 4 Halbhöhlen für den Haussperling,
- 2 Halbhöhlen für den Hausrotschwanz
- 2 Höhlennisthilfen für den Gartenrotschwanz.
- je zwei Höhlen-, Halbhöhlen und Nischennisthilfen

unter fachkundiger Anleitung durch einen Biologen an den Gebäuden anzubringen.

An den verbleibenden Bäumen sind insgesamt 2 Nistkästen für den Star nach fachlichen Vorgaben eines Biologen anzubringen.

9.7 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Farbtemperatur ≤ 2.700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der freien Landschaft sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 5 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 30° auszubilden. Flachdachbereiche als flache oder flach geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszuführen. Die Abgrenzung der Bereiche für geneigte Dächer und Flachdächer darf um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Für die geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mehr als 10° sind ausschließlich Ziegel in roten Farbtönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

Solaranlagen sind zulässig. Flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° und weniger sind zu begrünen (siehe unter Zif. 9.1).

11 Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist nur zulässig mit einem Verblendmauerwerk oder Verblendern (Riemchen) in roten Ziegeltonen. Die Fassadengestaltung ist für alle Gebäude in den gleichen Farbtönen auszuführen. Gebäudeteile dürfen in unterschiedlichen Rottönen ausgeführt werden.

Für die Fassaden von vor- bzw. zurückspringenden untergeordneten Gebäudeteilen sowie Balkonanlagen ist auch eine abweichende Material- oder Farbgestaltung zulässig, z.B. Holz oder Putz.

Die Festlegung von Fassadenbegrünung wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. zum Entwurf ergänzt. (s.u. Ziff. 9.2)

12 Einfriedung

Innerhalb des Plangebiets sind Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums nur als maximal 1,20 m hohe standortgerechte Hecken zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gewässerschutzstreifen

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Eckernförder Bucht gemäß § 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG. Der Gewässerschutzstreifen beträgt 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee.

V. HINWEISE

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 „Eichborn / Klintbarg“ ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand vom Januar 2026.