

Stadt Eckernförde
Teil B: Text
zur
Satzung der Stadt Eckernförde über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 78
„Domstag / Auf der Höhe,,

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 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)

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, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 1 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen 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. 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)

3.1. Schutz vor Verkehrslärm

(Entsprechend notwendige Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt)

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

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

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen an gleicher Stelle zu ersetzen.

5. Anpflanzungen von Bäumen

Im Plangeltungsbereich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m³ groß sein. 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.

6. Begrünung Tiefgarage und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen und überdachten Stellplätzen sind mit einem mindestens 0,50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

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

7.1. Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete 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.

7.2. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festsetzungen zur Entwässerung werden mit dem Entwässerungskonzept im weiteren Verfahren ergänzt.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8. Dächer

8.1. Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich flache Tonziegel im Farbspektrum schieferswarz bis grau-anthrazit zulässig.

Solaranlagen sind generell zulässig.

8.2. Dachneigung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 48° zulässig. Für Nebenanlagen sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.

9. Fassaden

9.1. Außenwände

Für Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich Fassaden in rotem Sichtmauerwerk zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas, Metall oder anderen Baustoffen in Grautönen ausgeführt werden (z.B. rückwärtige Gebäudeauskragungen).

9.2. Fenster

Fensterelemente sind zur Außenfassade hin ausschließlich in Grautönen zulässig.

9.3. Nebenanlagen

Materialitäten und Farbgebung der Garagen und Nebenanlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.4. Balkonanlagen

Balkonanlagen und Terrassenbereiche dürfen die Baugrenzen zur straßenabgewandten Seite um bis zu 1,5 m überragen. Balkone sind ausschließlich in verglaster Optik zulässig.