

Teil B: Text

Satzung der Stadt Eckernförde über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ für den Teilbereich Gewerbegebiete

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 26.04.2004 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Wilhelmsthal" für den Teilbereich 'Gewerbegebiet', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des von der Ratsversammlung gefassten Aufstellungsbeschlusses vom 25.09.2001 bzw. 09.10.2002 (Teilung der Änderungsbereiche).

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 In den **Gewerbegebieten (GE)** sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den **Gewerbegebieten (GE)** Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieb stehen, diesem in Flächengröße und Baumasse untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb nicht überschritten wird.
- 1.1.3 Die unter Ziffer 1.1.2 genannte Beschränkung des Einzelhandelsanteils auf 200 m² Verkaufsfläche gilt nicht für Betriebe des Kfz-Handels mit Fahrzeugzubehör und Service (Autohäuser), für Betriebe, die mit Brennstoffen handeln, für Handwerksbetriebe mit angeschlossenem Direktverkauf von Garten- und Baumarktartikeln sowie für Möbelgeschäfte.
- 1.1.4 In den **Gewerbegebieten GE** sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sonstiges Sondergebiet: Diskothek (§ 11 BauNVO)

- 1.2.1 Das **Sondergebiet Diskothek (SO_D)** dient vorwiegend der Unterbringung von Diskotheken und Spiel- und Automatenhallen.

Zulässig sind :

- Diskotheken und Tanzräume
- maximal zwei Spielhallen
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Schnellimbisse
- Veranstaltungsräume
- Räume für Freizeit- und Sportaktivitäten, sportliche Anlagen

- 1.2.2 Ausnahmsweise kann in dem Sondergebiet Diskothek eine betriebszugehörige Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zu-

gelassen werden, wenn diese in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Die in den **Gewerbegebieten (GE) und dem Sondergebiet: Diskothek (SO_D)** maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Höhe der Fahrbahnoberkante mittig vor dem Gebäude) bis zum höchsten Punkt des Daches (First / Attika).
- 2.2 Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und Antennenanlagen sowie Mobilfunk-Masten.
- 2.3 Dachaufbauten (Gauben, Türme), die den Hauptfirst eines Gebäudes überschreiten, werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

3 Bauweise, überbaubare – nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1 In den **Gewerbegebieten (GE)** sind Lagerplätze und Lagerflächen, Verkaufs- und Ausstellungsflächen und Nebenanlagen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

4.1. Knick- und Biotopschutz

- 4.1.1 Innerhalb der Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3,00 m zum Knickfuß ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 4.1.2 Eine gärtnerische Nutzung der Knickwälle und Bepflanzungen mit knickuntypischen Gehölzen und Stauden ist nicht zulässig.
- 4.1.3 Lücken in Knicks sind mit standorttypischen, heimischen Knickgehölzen auf einem mindestens 120 cm hohen und in dieser Höhe 100 cm breiten Erdwall zu schließen. Knicks und Knickbepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängiger Knickgehölz-Bewuchs ist zu erneuern.
- 4.1.4 Zu den nach § 15 a LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.2 Grundstückszufahrten

- 4.2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je Grundstück höchstens eine Grundstückszufahrt in einer Breite von jeweils maximal 6,00 m zulässig.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 4.3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Sauerstraße und der Rendsburger Straße sind straßenbegleitend heimische Laubbäume zu pflanzen. Unter Berücksichtigung von zulässigen Grundstückszufahrten und dem bereits vorhandenen Baumbestand ist im Abstand von je 20 m ein Laubbaum von standortgerechter Gehölzart anzupflanzen und zu unterhalten. Als Unterpflanzung sind, ausgenommen in den Bereichen der zulässigen Grundstückszufahrten, heimische Sträucher zu setzen. Für diese Anpflanzungen ist mind. eine Strauchpflanze auf 1 m² Pflanzfläche zu setzen.
- 4.3.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straßen unabhängigen öffentlichen Fuß- und Radwege sind mind. zweireihig versetzt im Abstand

von 0,80 m standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen oder lebende Hecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 4.3.3 Im Zentrum der Wendepunkte sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten großkronige, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

4.4 Eingrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen im Plangebiet sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Für jeden angefangenen 6. Stellplatz ist ein heimischer standortgerechter kleinkroniger Laubbaum in Pflanzinseln zwischen den Stellplätzen bzw. am Rande der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

5 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.)

5.1 Dachflächen

- 5.1.1 Die Dachflächen in den **Gewerbegebieten (GE)** und dem **Sondergebiet Diskothek (SO_D)** sind nur mit Materialien in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Dachbegrünung mit lebenden Pflanzen ist ebenfalls zulässig.

5.1.1 Werbeanlagen in Gewerbegebieten (GE) und im Sondergebiet: Diskothek (SO_D)

- 5.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Werbung für auf dem Grundstück nicht ansässige Betriebe und Unternehmen ist unzulässig.
- 5.2.2 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Werbeträgern aufgestellt oder angebracht werden. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht höher als 5 m über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche sein. Geländemodulationen (Aufschüttungen) für die erhöhte Aufstellung von Werbeanlagen sind unzulässig.
- 5.2.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gliederung der Fassaden durch Fenster- und Türöffnungen sowie Vor- und Rücksprünge nicht überdecken. Größere Werbeanlagen sind entsprechend der Fassadengliederung zu unterteilen.
- 5.2.4 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 7° Dachneigung dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudeoberkante (Oberkante Abschluss Dachrand/ Attika) hinausragen. Bei geneigten Dächern (> 7°) sind Werbeanlagen auf den Dachflächen nicht zulässig.
- 5.2.5 Freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern dürfen nicht aufgestellt werden
- in Flächen, für die ein Pflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot für vorhandene Vegetation festgesetzt ist und
 - im Abstand von weniger als 2 m von öffentlichen Verkehrsflächen.
- 5.2.6 Je Grundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen. Ausgenommen von v.g. Festsetzungen sind Fahnenmaste. Je angefangene 20 m Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist 1 Fahnenmast zulässig.
- 5.2.7 Spannbänder dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.
- 5.2.8 Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 2.000 m² dürfen Werbeanlagen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche umfasst freistehende Werbeanlagen bzw. Werbung an Gebäuden in Form von Schildern, Tafeln und Fahnen. Gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umschließt. Die Gesamtwer-

befläche ist, unabhängig von der Anzahl der Nutz- bzw. Betriebseinheiten auf einem Grundstück, die Summe aller Werbeflächen auf einem Grundstück.

- 5.2.9 Je weitere 1.000 m² Grundstücksfläche ist eine Vergrößerung der Gesamtwerbefläche um 5 m² zulässig.

Die nach der Grundstücksgröße ermittelte zulässige Gesamtwerbefläche kann für einen zweiten und jeden weiteren auf dem Grundstück ansässigen Betrieb um jeweils 25 v. H. erhöht werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzlichen Betriebe Büro-, Werk- oder Verkaufsflächen auf dem Grundstück nutzen.

- 5.2.10 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und wechselnden Werbeflächen
- Lichtwerbung in grellen Tönen.

- 5.2.11 Hinweisschilder sind bis maximal 0,70 m Höhe, gemessen von Oberkante Gelände und einer maximalen Länge von 1,00 m zulässig. Die Fläche des Hinweisschildes ist Teil der Gesamtwerbefläche nach Ziffer 5.2.8 und 5.2.9.

Hinweisschilder dürfen auch in Flächen stehen, für die ein Pflanzgebot / Erhaltungsgebot festgesetzt ist. Sie müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, aufweisen.

6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. LNatSchG, StrWG,)

6.1 Waldschutzstreifen (§ 32 LWaldG)

Zu den außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Waldflächen ist ein Schutzabstand von 30 m zum Waldrand von baulichen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB freizuhalten (Waldschutzstreifen).

6.2 Richtfunktrasse der Telekom

Innerhalb der Richtfunktrasse der Telekom dürfen Gebäudehöhen und die Höhen technischer Aufbauten eine Höhe von + 59 m ü. NN , + 65 m üNN bzw. + 67 m ü. NN, gemäß Eintrag in der Planzeichnung, nicht überschreiten.

7 Hinweise

- 7.1 Die im Plangeltungsbereich vorhandenen und in der Planzeichnung nicht eingetragenen Bäume unterliegen den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung.

- 7.2 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht aufgrund der Satzung der Stadt Eckernförde vom 12.02.2002 gemäß § 19 BauGB eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen.

Eckernförde, den 20.09.2004

Stadt Eckernförde


(Jeske- Paasch)
Bürgermeisterin

