



## Teil B: Text

# Satzung der Stadt Eckernförde über den einfachen Bebauungsplan Nr. 14/ 5 „Wulfsteert/ Rendsburger Strasse“

für das Gebiet zwischen der Strasse 'Wulfsteert', der Rendsburger Strasse (B 203), dem Flurstück 107/ 41 im Gewerbegebiet 'Rendsburger Strasse/ Niewark' und der Wohnbebauung in der Strasse 'Diestelkamp' (Flurstücke 105/ 7 und 105/ 8)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO S.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 31. Mai 2007 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 14/5 'Wulfsteert / Rendsburger Strasse', 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 29. Januar 2004.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990.

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und 8 BauNVO)

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA

1.1.1. Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** werden die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI

1.2.1 In dem **Mischgebiet (MI)** sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Ausnahmsweise ist gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO in dem **Mischgebiet (MI)** Einzelhandel der Branchen Möbel, Brennstoffe, Kfz- und Fahrzeugzubehör, Boden- u. Wandbeläge einschließlich Farben und Lacke und Heimtextilien zulässig. Außerdem ist ausnahmsweise der Einzelhandel mit Lebens- und Genussmitteln, Tabakwaren und Getränken (Läden für die Nahversorgung) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> je Laden zulässig.

1.2.3 Ausnahmsweise ist gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO im **Mischgebiet (MI)** der Einzelhandel mit Waren und Gütern, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, be- und verarbeitet und verleiht zulässig, wenn der Verkauf im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb steht, diesem in Flächengröße und Baumasse untergeordnet ist und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschritten wird. Die Verkaufsflächenbeschränkung gilt nicht für KFZ- Betriebe sowie für Handwerksbetriebe mit angeschlossenen Direktverkauf von Garten- und Baumarktartikeln und Möbeln.



- 1.2.4 In dem **Mischgebiet (MI)** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und die allgemein zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes nicht zulässig.
- 1.2.5 In dem **Mischgebiet (MI)** sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes unzulässig.

### 1.3 **Gewerbegebiet mit Einschränkungen GE<sub>E</sub> (§ 8 BauNVO)**

- 1.3.1 In dem **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE<sub>E</sub>)** sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3.2 Ausnahmsweise ist in dem **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE<sub>E</sub>)** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel der Branchen Möbel, Brennstoffe, Kfz- und Fahrzeugzubehör, Boden- und Wandbeläge einschließlich Farben und Lacke und Heimtextilien zulässig.
- 1.3.3 Ausnahmsweise ist in dem **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE<sub>E</sub>)** gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel mit Waren und Gütern, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, be- und verarbeitet und verleiht zulässig, wenn der Verkauf in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb steht, diesem in Flächengröße und Baumasse untergeordnet ist und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschritten wird.
- 1.3.4 Die unter Ziffer 1.3.3 genannte Beschränkung des Einzelhandelsanteils auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gilt nicht für Betriebe der Kfz-Branche und für Handwerksbetriebe/ Produktionsbetriebe mit angeschlossenem Direktverkauf von Garten- und Baumarktartikeln und Möbeln.
- 1.3.5 In dem **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE<sub>E</sub>)** sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3.6 In dem **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE<sub>E</sub>)** sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

### **Dachformen und Dachflächen**

Geneigte Dachflächen im Plangeltungsbereich sind in den Farben rot, braun, grau, anthrazit oder schwarz auszuführen.

## 3. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

- 3.1 Die Kronenbereiche der im Plangeltungsbereich zu erhaltenden Bäume sind von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhalten.
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist entlang der Begrenzung zum GE<sub>E</sub> die Anlage von Stellplätzen in einer Tiefe von max. 6,00 m ausnahmsweise zulässig, soweit diese im Zusammenhang mit einer betrieblichen Nutzung stehen.



3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche sind ausnahmsweise Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Schallschutzwall) zulässig, soweit diese im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung erforderlich sind.

**4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG**

Innerhalb der Richtfunktrasse der Telekom dürfen Gebäudehöhen und die Höhe technischer Aufbauten 65 m üNN nicht überschreiten.

**5. Hinweise**

Werden im Plangebiet bei Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde unverzüglich zu benachrichtigen.

Um den Altlastenverdacht zu entkräften und eine Löschung aus dem Altlastenkataster zu erreichen, ist es erforderlich, dass sämtliche Bodenbewegungen durch einen anerkannten Gutachter begleitet werden, der letztendlich eine Altlastenfreiheit bescheinigt.

Sollten begleitend zu Bauvorhaben oder für sonstige Zwecke maschinengetriebene Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse usw.), so sind die Bohrungen vor Bohrbeginn beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen und die Bohrergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) nach Abschluss der Bohrarbeiten an das Landesarchiv im LANU S.-H. weiterzureichen.

05. Juli 2007

Eckernförde, den .....

Stadt Eckernförde  
Der Bürgermeister

(Sibbel)

Bürgermeister

