

TEIL B: TEXT

1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 11 und § 16 ABS. 5 BauNVO)
- 1.1 IN DEM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL (SO^{EINZELHANDEL}) GEMÄSS § 11 BauNVO SIND NUR EINZELHANDELSBETRIEBE MIT EINER GRUNDFLÄCHE (GR) BIS MAXIMAL 1500m² ZULÄSSIG.
- 1.2 DIE EINZELHANDELSRELEVANTE VERKAUFSFLÄCHE IST BIS MAXIMAL 800m² ZULÄSSIG.
- 1.3 AUF DER V.G. VERKAUFSFLÄCHE SIND NUR FOLGENDE WARENSORTIMENTE ZULÄSSIG: LEBENS- UND GENUSSMITTEL, GETRÄNKE UND TABAKWAREN SOWIE HANDELSÜBLICHE LEBENSMITTELERGÄNZUNGSSORTIMENTE I.V.M. AKTIONSANGEBOTE (NON FOOD) SOWEIT DEREN VERKAUFSFLÄCHENANTEIL 5% DER GESAMTVERKAUFSFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITET.
2. **STELLPLATZFLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
DIE ZULÄSSIGE VERSIEGELUNG (GESAMTGRUNDFLÄCHE DER STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND GEBÄUDE) IM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL DARF DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN VON STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFahrTEN ÜBER DIE MAXIMALE GRUNDFLÄCHE HINAUS BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZahl VON 0,75 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
3. **HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 ABS. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.1 **GEBÄUDEHÖHE:**
DIE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE [GH] WIRD DURCH DIE HÖHENANGABE ÜBER N.N. FESTGESETZT. DACHAUFBAUTEN WERDEN AUF DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ANGERECHNET. VON DER FESTGESETZTEN GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG AUSGENOMMEN SIND BETRIEBSERFORDERLICHE TECHNISCHE ANLAGEN, ANLAGEN FÜR LüFTUNG UND KÖHLUNG, SCHORNSTEINE UND BETRIEBSBEDINGTE ANTENNENANLAGEN.
- 3.2 **HÖHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS:**
DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (FERTIG FUSSBODEN) DARF MAXIMAL BEI 15,90m Ü.N.N. LIEGEN.
4. **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 92 LBO)
- 4.1 **FASSADENFLÄCHEN:**
ALS FASSADENMATERIAL IST NUR EIN ROTES SICHTMAUERWERK ZULÄSSIG. DIE NORDÖSTLICHE FASSADE IST BIS ZUR TRAUFE ANZUBÖSCHEN UND ZU BEGRÜNEN (SIEHE AUCH ZIFF. 9.7 TEIL B - TEXT-).
- 4.2 **DACHFLÄCHEN:**
ES SIND NUR SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 15° - 25° ZULÄSSIG. ALS DACHEINDECKUNG IST FÜR DIE NORDÖSTLICHE DACHHÄLFTE NUR EIN BEGRÜNTEES DACH ZULÄSSIG, DER ANTEIL DER BEGRÜNTEEN DACHFLÄCHE MUSS MINDESTENS 50% DER HAUPTDACHFLÄCHE BETRAGEN. FÜR DIE SÜDWESTLICHE DACHHÄLFTE IST NUR EINE DACHEINDECKUNG AUS ROTEN, NICHT GLÄNZENDEN PFANNEN ZULÄSSIG.
5. **WERBEANLAGEN**
- 5.1 WERBEANLAGEN SIND NUR AUF BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG.
- 5.2 WERBEANLAGEN DÜRFEN DIE GLIEDERUNG DER FASSADE NICHT ÜBERDECKEN. GRÖßERE WERBEANLAGEN SIND ENTSPRECHEND ZU UNTERTEILEN.
- 5.3 WERBEANLAGEN DÜRFEN NUR AN GEBÄUDEN UND SPEZIELL DAFÜR VORGEGEHENEN FLÄCHEN UND GEGENSTÄNDEN AUFGESTELLT ODER ANGEBRACHT WERDEN. DIE OBERKANTE FREISTEHENDER WERBEANLAGEN DARF NICHT HÖHER ALS 5,00m ÜBER DER AN IHREM STANDORT VORHANDENEN GELÄNDEOBERFLÄCHE SEIN.
- 5.4 FREISTEHENDE WERBEANLAGEN DÜRFEN NUR AN DEM IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN STANDORT AUFGESTELLT WERDEN (SIEHE TEIL A - PLANZEICHNUNG), DER ABSTAND ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE MUSS MINDESTENS 3,00m BETRAGEN. INNERHALB VON FLÄCHEN, DIE MIT EINEM PFLANZGEBOT FESTGESETZT SIND, SIND WERBEANLAGEN UNZULÄSSIG.
- 5.5 JE GRUNDSTÜCK IST NUR EINE FREISTEHENDE WERBEANLAGE ZULÄSSIG. MEHRERE WERBEANLAGEN SIND ZU EINEM WERBEANLAGENTRÄGER ZUSAMMENZUFASSEN.
- 5.6 SPANNBÄNDER UND FAHNEN DÜRFEN ZU WERBEZWECKEN NUR FÜR DIE DAUER ZEITLICH BEGRENZTER VERANSTALTUNGEN ANGEBRACHT WERDEN.
- 5.7 IM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL DÜRFEN BEI EINER GRUNDSTÜCKSGRÖßE VON BIS ZU 2.000m² WERBEANLAGEN EINE GESAMTFLÄCHE VON 20m² NICHT ÜBERSCHREITEN. JE WEITERE 1.000m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EINE VERGRÖßERUNG DER GESAMTWERBEFLÄCHE UM 5,00m² ZULÄSSIG. GEMESSEN WIRD DAS QUADRAT ODER RECHTECK, DAS DIE WERBEFLÄCHE UMSCHLIEßT.
- 5.8 UNZULÄSSIG SIND:
WERBEANLAGEN MIT WECHSELNDEM ODER BEWEGTEM LICHT UND LICHTWERBUNG IN GRELLEN TÖNEN.
6. **FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
NIEDERSCHLAGSWASSER VON DACHFLÄCHEN UND NICHT DEM FAHRVERKEHR DIENENDEN FLÄCHEN IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN UND DEN REGENMULDEN INNERHALB DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DER PARALLEL ZUR OSTLANDSTRASSE ANGELEGTEEN REGENWASSERMULDE ZUZUFÜHREN. ÜBER EINEN NOTÜBERLAUF KANN DAS ÜBERSCHÜSSIGE WASSER IN DIE VORHANDENE VORFLUT ZUM ENTWÄSSERUNGSGRABEN PÜSCHENWINKEL (VORFLUT KOSELER AU) EINGELEITET WERDEN.
7. **MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
DAS FESTGESETZTE GEH- UND FAHRRECHT IST ZU GUNSTEN DER KLEINGARTENANLAGE, DER STADT ECKERNFÖRDE.
8. **BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2 DER STADT ECKERNFÖRDE**
DIE FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN (BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2) HABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/2 KEINE GÜLTIGKEIT MEHR.
9. **GRÜNORDNUNG** (§ 9 ABS. 1 NR. 20 U. 25 a I.V.M. § 8 BnatSchG)
- 9.1 ALS AUSGLEICHSMASSNAHME FÜR DIE VERSIEGELUNG DURCH STELLPLÄTZE IST NACH JEDEM 5 STELLPLATZ EINE MINDESTENS 8,0m² GROSSE GRÜNFLÄCHE ANZUORDNERN UND MIT EINEM LAUBBAUM ZU BEPFLANZEN. FÜR DIE FESTGESETZTEN 23 BAUMPFLANZUNGEN SIND NUR EINHEIMISCHE, STANDORTGERECHTE UND MITTELKRONIGE LAUBBÄUME ZULÄSSIG. (PFLANZARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN SIEHE GRÜNORDNUNGSPLAN)
- 9.2 DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE, SIND FLÄCHENDECKEND (1 PFLANZE PRO 2m²) ZU BEGRÜNEN. ES SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG. NICHT HEIMISCHE GEHÖLZE ODER NADELGEHÖLZE SIND UNZULÄSSIG (PFLANZARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN SIEHE GRÜNORDNUNGSPLAN).
- 9.3 DIE MIT EINEM GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER KLEINGÄRTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN SOWIE DIE DEN KLEINGÄRTEN ZUGEORDNETEN STELLPLÄTZE SIND IN WASSERGEBUNDENER BAUART HERZUSTELLEN. EINE ÜBERDACHUNG DER STELLPLÄTZE IST NICHT ZULÄSSIG.
- 9.4 **ANLAGE VON KNICKS** (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB):
GEPLANTE KNICKS SIND WIE FOLGT ANZULEGEN: EIN WALL MIT EINER BASISBREITE VON 3,00m, EINER WALLHÖHE VON MINDESTENS 1,00m UND MIT MINDESTENS 1,00m KRONENBREITE. DIE ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.

- 9.5 **KNICKSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B I.V.M. § 8 A BNATSCHG):**
DER ALS ZU ERHALTEN GEKENNZEICHNETE KNICK IM PLANGELTUNGSBEREICH IST DAUERHAFT ZU SICHERN. FORTBESTANDGEFÄHRDENDE MASSNAHMEN, WIE VERDICHTUNG DES BODENS, EINGRIFFE IN DEN WURZELRAUM UND GRUNDWASSERABSENKUNG SIND ZU UNTERLASSEN. DIE KNICKSCHUTZSTREIFEN SIND VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG, VERSIEGELUNG UND ABLAGERUNGEN SOWIE INTENSIVER GÄRTNERISCHER NUTZUNG FREIZUHALTEN. AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG IST DIE IN DER PLANZEICHNUNG -TEIL A- FESTGESETZTE EINE [1] WERBEANLAGE.
- 9.6 DIE GEKENNZEICHNETEN KNICKDURCHBRÜCHE SIND DURCH KNICKKÖPFE AUS FELDSTEINEN ZU SICHERN.
- 9.7 DIE ZUM NORDÖSTLICHEN KNICK AUSGERICHTETE DACHFLÄCHENHÄLFTE (SIEHE AUCH ZIFF: 4.2) IST VOLLSTÄNDIG ZU BEGRÜNEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. IN VERLÄNGERUNG DER DACHNEIGUNG IST DAS GELÄNDE ANZUBÖSCHEN UND AUF DIESE WEISE IST DAS GEBÄUDE HARMONISCH IN DAS RELIEF EINZUBINDEN. DER ANGRENZENDE KNICK DARF NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. DIE BÖSCHUNGSFLÄCHE ZWISCHEN GEBÄUDE UND VORHANDENEN KNICK IST VOLLSTÄNDIG MIT KNICKSTRÄUCHERN GEM. DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU BEPFLANZEN. DER ANGRENZENDE KNICK IST IN DIESEM ZUSAMMENHANG ZU RESTAURIEREN UND NACHZUPFLANZEN.
- 9.8 **HECKENPFLANZUNG:**
ALS ORTSTYPISCHE EINFRIEDIGUNG MUSS DIE STELLPLATZANLAGE DES EINZELHANDELSBEREICHES ZU DER NEUEN ZUFAHRT UND DEN STELLPLÄTZEN DER VERBLEIBENDEN KLEINGARTENANLAGE MIT EINER GESCHNITTENEN LAUBGEHÖLZHECKE (HÖHE CA. 1,50 M, GESAMTLÄNGE CA. 70 M) DAUERHAFT ABGESCHIRMT WERDEN. GEEIGNETE HECKENGEHÖLZE SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.

HINWEIS ZU DEN EXTERNEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN DAS SCHUTZGUT BODEN:

DER RESTLICHE AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN DAS SCHUTZGUT BODEN WIRD GEMÄß § 1A ABS. 3 BAUG AUßERHALB DES AN DER OSTLANDSTRASSE LIEGENDEN PG AUF EINER TEILFLÄCHE DER ÜBER DEN GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 51 „BORBYER HUFEN“ GEREGLTEN SAMMELERSATZMASSNAHME ERBRACHT. AUF DER ÖSTLICHEN AN DIE L 26 GRENZENDEN TEILFLÄCHE (FLURSTÜCK 58/15 DER FLUR 1) IST AUF EINER GESAMTFLÄCHE VON 4.045 M² EINE VON SUKZESSIONSBEREICHEN DURCHZOGENE NATURNAHE STANDORTGERECHTE GEHÖLZFLÄCHE ZU ENTWICKELN. ZU DIESEM ZWECK WIRD AUF EINEM DRITTEL DER GESAMTFLÄCHE EINE STANDORTANGEPASSTE GEHÖLZINITIALPFLANZUNG AUS BÄUMEN IM ZENTRALEN BEREICH, UMGEBEN VON EINEM STRAUCHGÜRTEL, VORGENOMMEN. DIE BEPFLANZUNG IST SO AUSZUFÜHREN, DASS DAS ENTWICKLUNGSZIEL OHNE EINEN WILDSCHUTZZAUN ERREICHT WIRD. ALS ERSATZ FÜR DIE ENTFALLENDEN BÄUME IM PLANGEBIET WERDEN ZUSÄTZLICH 12 OBSTBÄUME MIT MIND. 10 CM STAMMUMFANG GRUPPENARTIG GEPFLANZT. DIESE SIND MIT DAUERHAFTEN VIERBÖCKEN MIT WILDSCHUTZUMZÄUNUNG VOR VERBISSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. DIE FLÄCHE WIRD DEM GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 19/2 FÜR DAS GEBIET „PÜSCHENWINKEL“ ZUGEORDET.

AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN DAS SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN (GESCHÜTZTE KNICKS):

DER RESTLICHE AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN NACH § 15 B LNATSCHG GESCHÜTZTE KNICKS WIRD GEMÄß § 1A ABS. 3 BAUG UND ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DES KNICKERLASSES AUßERHALB DES AN DER OSTLANDSTRASSE LIEGENDEN PG AUF EINER TEILFLÄCHE DES VORGENANN- TEN AREALS FÜR SAMMELERSATZMASSNAHMEN ERBRACHT. DIE UNTER DER VORGENANN- TEN ZIFFER AUFGEFÜHRTE FLÄCHE IST UM EINE GEHÖLZINITIALPFLANZUNG VON 160 M² ZU VERGRÖßERN UND IN GLEICHER WEISE ANZULEGEN. DIE FLÄCHE WIRD DEM GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 19/2 FÜR DAS GEBIET „PÜSCHENWINKEL“ ZUGEORDET.