

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 11 und § 16 ABS. 5 BauNVO)

**1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET EINZELHANDEL (SOE)**

1.1.1 DAS SO EINZELHANDEL MIT DER ZWECKBESTIMMUNG VERBRAUCHERMARKT (EINZELHANDELSBETRIEB FÜR DIE NAHVERSORGUNG, DISCOUNTER) GEM. § 11 BAUNVO DIENT VORWIEGEND DER UNTERBRINGUNG EINES GROßFLÄCHIGEN EINZELHANDELSBETRIEBES MIT EINER GRUNDFLÄCHE (GR) BIS MAXIMAL 1700M<sup>2</sup>.

1.1.2 DIE EINZELHANDELSRELEVANTE VERKAUFSFLÄCHE DES VERBRAUCHERMARKTES (EINZELHANDELSBETRIEB FÜR DIE NAHVERSORGUNG, DISCOUNTER) IST BIS MAXIMAL 1000M<sup>2</sup> ZULÄSSIG. DIE WARENSORTIMENTE DES PERIODISCHEN BEDARFS (NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE: DROGERIEBEDARF, LEBENSMITTEL MIT GETRÄNKEN, REFORMWAREN, SCHNITTBLUMEN, ZEITSCHRIFTEN, TABAK) SIND OHNE EINSCHRÄNKUNG ZULÄSSIG.

1.1.3 IM SO EINZELHANDEL MIT DER ZWECKBESTIMMUNG VERBRAUCHERMARKT (EINZELHANDELSBETRIEB FÜR DIE NAHVERSORGUNG, DISCOUNTER) GEM. § 11 BAUNVO SIND RANDSORTIMENTE DES APERIODISCHEN BEDARFS (AKTIONSANGEBOTE AUS DEM NON-FOOD BEREICH), SOWEIT DEREN VERKAUFSFLÄCHENANTEIL INSGESAMT 10% DER GESAMTVERKAUFSFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITET, ZULÄSSIG. ZU DEM V.G. APERIODISCHEN BEDARF GEHÖREN FOLGENDE SORTIMENTE DER ECKERNFÖRDER SORTIMENTSLISTE:

**ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE**

- BEKLEIDUNG (DAMEN, HERREN, KINDER, BABYS)
- BÜCHER
- FAHRRÄDER (INKL. ZUBEHÖR)
- FOTO, FILM
- GESCHENKARTIKEL
- GLAS/ PORZELLAN/ KERAMIK
- HAUSRAT
- HEIMTEXTILIEN, KURZWAREN, HANDARBEITSBEDARF, TEPPICHE (STAPELWARE)
- KUNSTGEGENSTÄNDE (INKL. BILDERRAHMEN)
- LEDERWAREN, KÜRSCHNERWAREN (INKL. PELZE, TASCHEN, KOFFER, SCHULRANZEN)
- MUSIKINSTRUMENTE
- OPTIK
- PARFÜMERIEARTIKEL/ FRISEURARTIKEL
- SCHUHE
- SPORTARTIKEL (INKL. JAGD-, REIT- UND ANGELAUSSTATTUNG, WAFFEN)
- SCHREIBWAREN (FACHHANDEL, SUPERMÄRKTE, VERBRAUCHERMÄRKTE)
- SPIELWAREN (INKL. HOBBYBEDARF, BASTELN)
- SANITÄTSWAREN
- TELEKOMMUNIKATION
- UHREN UND SCHMUCK
- WÄSCHE, STRÜMPFE, SONST. BEKLEIDUNG

**NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE**

- ANTIQUITÄTEN (MÖBEL)
- BABYBEDARF (KINDERWAGEN, KINDERMÖBEL)
- BELEUCHTUNG
- BAUSTOFFE, BAUMARKTARTIKEL, INSTALLATIONSMATERIAL
- BODENBELÄGE (INKL. TEPPICHROLLEN, LAMINAT)
- BÜROMASCHINEN
- CAMPINGARTIKEL
- COMPUTER
- ELEKTROARTIKEL (ELEKTROKLEINGERÄTE)
- FARBEN, LACKE
- GARTENBEDARF (INKL. PFLANZEN, PFLANZGERÄTE)
- GROßELEKTRO (WEIßE WARE: WASCHMASCHINEN ETC.)
- KFZ-ZUBEHÖR
- MÖBEL (INKL. MATRATZEN)
- SANITÄRWAREN
- TAPETEN
- UNTERHALTUNGSELEKTRONIK (BRAUNE WARE: TV, VIDEO, HIFI, TON-, DATENTRÄGER)
- WERKZEUGE, EISENWAREN
- ZOOBEDARF (INKL. TIERE, TIERNÄHRUNG, HEIMTIERBEDARF)

1.1.4 IM SONDERGEBIET EINZELHANDEL (SO EINZELHANDEL) SIND FOLGENDE NUTZUNGEN ZUSÄTZLICH ZULÄSSIG: LEBENSMITTELHANDWERK (BACKSHOP). EINE ÜBERSCHREITUNG DER MAXIMALEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1000 M<sup>2</sup> (SIEHE ZIFF. 1.1.2) DURCH DIE V.G. NUTZUNG IST NICHT ZULÄSSIG.

**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 KÜHLUNG, 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. § 84 LBO)**

**4.1 FASSADENFLÄCHEN:**

ALS FASSADENMATERIAL IST NUR EIN ROTES SICHTMAUERWERK ZULÄSSIG. DIE NORDÖSTLICHE FASSADE IST BIS ZUR TRAUFE ANZUBÖSCHEN UND ZU BEGRÜNEN.

- 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 SÜD-WESTLICHE 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 AM GEBÄUDE UND SPEZIELL DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN UND GEGENSTÄNDEN AUFGESTELLT ODER ANGEBRACHT WERDEN. DIE OBER- KANTE FREISTEHENDER WERBEANLAGEN DARF NICHT HÖHER ALS 5,00m ÜBER DER AN IHREM STANDORT VORHANDENEN GELÄNDE-OBERFLÄCHE SEIN.
- 5.4 FREISTEHENDE WERBEANLAGEN DÜRFEN NUR AN DEM IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN STANDORT AUFGESTELLT WERDEN (SIEHE TEIL A – PLANZEICHNUNG), DER ABSTAND ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE MUSS MINDESTENS 3,00m BETRAGEN. INNERHALB VON FLÄCHEN, DIE MIT EINEM ERHALTUNGSGEBOT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 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 GRUNDSTÜCKSGRÖÖE VON BIS ZU 2.000m<sup>2</sup> WERBEANLAGEN EINE GESAMTFLÄCHE VON 20m<sup>2</sup> NICHT ÜBERSCHREITEN. JE WEITERE 1.000M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EINE VERGRÖÖSERUNG DER GESAMTWERBEFLÄCHE UM 5,00m<sup>2</sup> ZULÄSSIG. GEMESSEN WIRD DAS QUADRAT ODER RECHTECK, DAS DIE WERBEFLÄCHE UMSCHLIEÖT.
- 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. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR 20 U. NR. 25 BAUGB B i.V.m. § 15 BNatSchG u. § 9 LNatSchG)**

- 8.1 ALS AUSGLEICHSMASSNAHME FÜR DIE VERSIEGELUNG DURCH STELLPLÄTZE IST NACH JEDEM 5 STELLPLATZ EINE MINDESTENS 8,0M<sup>2</sup> GROSSE GRÜNFLÄCHE ANZUORDNERN UND MIT EINEM LAUBBAUM ZU BEPFLANZEN. FÜR DIE FESTGESETZTEEN 23 BAUMPFLANZUNGEN SIND NUR EINHEIMISCHE, STANDORTGERECHTE UND MITTELKRONIGE LAUBBÄUME ZULÄSSIG. DIE BÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. WEGFALLENDE BÄUME SIND DURCH EINHEIMISCHE STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME ZU ERSETZTEN.

- 8.2 DIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 (1) NR. 25B BAUGB) SIND ALS GESCHLOSSENE STRAUCHFLÄCHEN DAUERHAFT ZU ERHALTEN. WEGFALLENDEN STRÄUCHER SIND ZU ERSETZEN. ES SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG. NICHT HEIMISCHE GEHÖLZE ODER NADELGEHÖLZE SIND UNZULÄSSIG.
- 8.3 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.
- 8.4 KNICKSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B I.V.M. § 21 LNATSCHG):  
DIE IN TEIL A DES BEBAUUNGSPLANS ALS ZU ERHALTEN FESTGESETZTEN KNICKS SIND DAUERHAFT ZU SICHERN. FORTBESTANDGEFÄHRDENDEN 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- DARGESTELLTE EINE [1] WERBEANLAGE.
- 8.5 ERHALT VON HECKEN:  
DIE IN TEIL A DES BEBAUUNGSPLANS FESTGESETZTE HECKE IST ALS CA. 1,50 M HOHE SCHNITTHECKE DAUERHAFT ZU ERHALTEN UND BEI VERLUST WIEDERHERZUSTELLEN. BEI NACHPFLANZUNGEN SIND GEHÖLZE DER GLEICHEN ART ZU VERWENDEN.

**9. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2 UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/2 DER STADT ECKERNFÖRDE**

DIE FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 19/2 UND DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/2 HABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/2 KEINE GÜLTIGKEIT MEHR.

**HINWEIS ZU DEN EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

*AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN DAS SCHUTZGUT BODEN UND IN DAS SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENS-  
MEINSCHAFTEN*

*GEMÄß § 1A ABS. 3 BAUGB KANN DER AUSGLEICH AUCH AN ANDERER STELLE ALS AM ORT DES EINGRIFFS  
ERFOLGEN.*

*AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUR KOMPENSATION DER IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IN DER  
VERGANGENHEIT VORGENOMMENEN EINGRIFFE IN DAS SCHUTZGUT BODEN UND IN DEN LEBENSRAUM  
„KNICK“ BEFINDEN SICH INNERHALB EINER TEILFLÄCHE DER ÜBER DEN GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-  
PLAN NR. 51 „BORBYER HUFE“ GEREGLTEN SAMMELERSATZMAßNAHME.*

*DIE MAßNAHME BESTEHT IN DER ENTWICKLUNG EINER VON SUKZESSIONSBEREICHEN DURCHZOGENEN  
NATURNAHEN STANDORTGERECHTEN GEHÖLZFLÄCHE.*

*DER ANTEIL FÜR DIE KOMPENSATION DES EINGRIFFS IN DEN BODEN BETRÄGT 4.045 M<sup>2</sup>.*

*DER ANTEIL FÜR DIE KOMPENSATION DES EINGRIFFS IN DEN LEBENSRAUM KNICK BETRÄGT 160 M<sup>2</sup>.*

*DIE FLÄCHEN SIND DEM GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 19/2 FÜR DAS  
GEBIET „PÜSCHENWINKEL“ ZUGEORDNET.*

*MIT DER 2. ÄNDERUNG WERDEN KEINE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT VORBEREITET, SO DASS  
SICH AUS DER 2. ÄNDERUNG KEINE AUSWIRKUNGEN AUF DIE EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE ERGIBT.*