

Stadt Eckernförde

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Eckernförde über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 " Carlshöhe "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Carlshöhe“, wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe

1.3 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der Direktvermarktung ansässiger Kunsthandwerksbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,
- nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:
Bekleidung, Bücher, Fahrräder, Foto/Film, Geschenkartikel,
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Heimtextilien/Kurzwaren/Handarbeitsbedarf/
Teppiche, Lederwaren/Kürschnerwaren, Musikinstrumente, Optik,
Parfümerieartikel/Friseurartikel, Schuhe, Sportartikel, Schreibwaren,
Spielwaren, Sanitätswaren, Telekommunikation, Uhren/Schmuck,
Wäsche/Strümpfe/sonstige Bekleidung.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenbezugsebene

Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung der Baufläche dienenden angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung von Baugrenzen

Im Teilbereich A ist ausnahmsweise eine Überschreitung der nördlichen und zum öffentlichen Straßenraum orientierten Baugrenze bis zu 2,50 m für die Errichtung untergeordneter Gebäudeteile zulässig.

4 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder den als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Errichtung der Tiefgaragen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ und GR bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1 Überdeckung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten oder zur Erschließung der Gebäude benötigten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

6 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

8.1 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Die Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich den Zufahrtsstraßen des Geländes zugeordnet (jeweils maximal eine) mit einer maximalen Höhe von 6 m, wahlweise hinterleuchtet jedoch nicht blinkend zulässig.

8.2 Fassaden

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Fassaden ausschließlich in Mauerziegel oder Sichtbeton herzustellen. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas, Metall, Holz, Beton, Faserzement oder Kunststoff hergestellt werden.

8.3 Dachformen / Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Dachneigungen bis zu maximal 30° zulässig.

8.4 Dachmaterialien

Zulässig sind Dachsteine in roten und anthraziten Farbtönen. Außerdem sind Bitumen-, Blech- und Kunststoffdächer in den genannten Farben sowie begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sowie Glas zulässig.

8.5 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden. Außerdem sind Garbionen zulässig.

06. Okt. 2010

Eckernförde, den

.....
Der Bürgermeister

