

# Stadt Eckernförde

## Teil B: Text

zur

### Satzung der Stadt Eckernförde über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 " Innenstadt "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“, wird folgendes festgesetzt:**

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

###### **1.1 Kerngebiet (§ 7 i. V. m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- (a) Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme s. textliche Festsetzungen Nr. 1.2,
- (c) Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- (d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- (f) Sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (g) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

## **1.2 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**

Im Geltungsbereich sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung in der z. Zt. geltenden Fassung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gem. § 33a der Gewerbeordnung in der z. Zt. gültigen Fassung ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

## **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.

### **2.2 Brüstungshöhe**

Für die Teilfläche MK 3 wird zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe die maximal zulässige Höhe der Oberkante der Brüstung des Staffelgeschosses mit 11,00 m über der Höhenbezugsebene festgesetzt.

## **3 Mit Gehrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf dem Flurstück 24/11 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

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

### **4.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die auf dem Flurstück 24/11 entlang der Bahnhofstraße vorhandenen Ersatzpflanzungen (3 Jungbäume) sind ebenfalls zu erhalten. Sie können für die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Grundstück versetzt werden.

### **4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nur eine geschnittene Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### **5 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**

#### **5.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 3 qm pro Hausseite nicht überschreiten. Sie dürfen nicht über die Höhe der Brüstung der Fenster des 1. Obergeschosses hinausgehen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

#### **5.2 Fassaden**

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete sind Fassaden ausschließlich in Sichtmauerwerk herzustellen. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas, Metall, Beton, Faserzement oder Kunststoff hergestellt werden.

#### **5.3 Dachfarben**

Im gesamten Geltungsbereich sind bei geeigneten Dächern ausschließlich rote oder anthrazitfarbige Dacheindeckungen sowie Glas zulässig.

#### **Hinweise:**

##### **Örtliche Baumschutzsatzung**

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutz des Baumbestandes von 1995)

Eckernförde, den .....

.....

Der Bürgermeister