

Satzung der Stadt Eckernförde über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ für den Teilbereich „Einzelhandel Hörst“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25.04.2012 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ für den Teilbereich „Einzelhandel Hörst“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet „Einzelhandel, und Dienstleistungen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

(2) ¹In den Teilgebieten 1.1., 1.2, 1.3 und 1.4 sind zulässig

1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten nach Abs. 6 Buchstabe c,
2. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude, wobei in letzteren Einzelhandel nur in dem in Nr. 1 bestimmten Rahmen zulässig ist,
3. Betriebe des Kraftfahrzeughandels und für Kfz-Service und -pflege,
4. Tankstellen einschließlich Tankstellenshops,
5. Gastronomiebetriebe,
6. Handwerksbetriebe einschließlich solcher, die auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche und in wirtschaftlich untergeordnetem Umfang einen Verkauf von Produkten betreiben, die selbst hergestellt sind oder in funktionalem Zusammenhang mit der handwerklichen Tätigkeit stehen.

²In Einzelhandelsbetrieben nach Satz 1 Nr. 1 sind jeweils zentrenrelevante Sortimente nach Abs. 6 Buchstaben a und b als Randsortimente zulässig, soweit deren Verkaufsfläche

- maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche,
- maximal 100 m² je Sortiment und
- maximal 800 m² insgesamt

nicht überschreitet.

(2a) Ausnahmsweise sind bestandsbezogen zulässig

- im Unterteilgebiet 1.1 a Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil mit einer Verkaufsfläche von max. 590 m² zuzüglich 50 m² für den Außenverkauf,
- im Unterteilgebiet 1.2 a Einzelhandel im Sortimentsbereich Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von 526 m²,
- im Unterteilgebiet 1.2 b *Einzelhandel im Sortimentsbereich Sonderposten* mit einer Verkaufsfläche von 620 m²,
- im Unterteilgebiet 1.2.c Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil mit einer Verkaufsfläche von 195 m²,
- im Unterteilgebiet 1.3 a Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil mit einer Verkaufsfläche von 790 m².

- (3) Im Teilgebiet 2 ist zulässig Einzelhandel mit Drogerie- und Parfümerieartikeln mit einer Verkaufsfläche von maximal 877 m².
- (4) Im Teilgebiet 3 ist zulässig Lebensmittel-Einzelhandel (Vollversorger) mit den ergänzenden Nutzungen Backshop (mit Verzehr), Tabak- und Zeitschriftenshop mit Lotto-Annahmestelle und Postagentur, Verkauf von Schnittblumen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.815 m².
- (5) Im gesamten Sondergebiet sind allgemein zulässig Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf oder an Gebäuden; ausnahmsweise können zugelassen werden Verkaufsstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 30 m².
- (6) Es sind
 - a. zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs:
 - 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, sonstige Bekleidung

- b. zentrenrelevante Sortimente des periodischen Bedarfs:
- Drogerieartikel (inkl. Apotheken),
 - Lebensmittel (inkl. Getränke),
 - Reformwaren
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften / Schreibwaren / Tabak (Kiosksortiment)
- c. nicht-zentrenrelevante Sortimente:
- Antiquitäten (Möbel),
 - Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
 - Beleuchtung,
 - Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial,
 - Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
 - Büromaschinen,
 - Campingartikel,
 - Computer,
 - Elektroartikel (Elektro-Kleingeräte),
 - Farben, Lacke,
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
 - Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
 - Kfz-Zubehör,
 - Möbel (inkl. Matratzen),
 - Sanitärware,
 - Tapeten,
 - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, HiFi, Video, Ton-, Datenträger)
 - Werkzeuge, Eisenwaren,
 - Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

- (1) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) werden gemessen von der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Höhe der Fahrbahnoberkante mittig vor dem Gebäude) bis zum höchsten Punkt des Daches (First / Attika).
- (2) ¹Dachaufbauten werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. ²Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und Antennenanlagen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Lagerplätze und Lagerflächen sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Verkaufsstände i.S.d. Ziff. 1 Abs. 5 sind in den Teilgebieten 2 und 3 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

- (1) Knickschutz
 1. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens mit einer Breite von 3,00 m zum Knickfuß ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
 2. Eine gärtnerische Nutzung der Knickwälle und deren Bepflanzung mit knickuntypischen Gehölzen und Stauden ist nicht zulässig.
 3. ¹Lücken in Knicks sind mit standorttypischen, heimischen Knickgehölzen auf einem mindestens 120 cm hohen und in dieser Höhe 100 cm breiten Erdwall zu bepflanzen. ²Knicks und die Knickbepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. ³Abgängiger Knickgehölz-Bewuchs ist zu erneuern.
- (2) Grundstückszufahrten

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen keine Grundstückszufahrten angelegt werden.
- (3) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind straßenbegleitend im Abstand von jeweils 20 m heimische, standortgerechte Laubbäume sowie flächig dicht (mind. 1 Pflanze je m²) heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) Eingrünung von Stellplatzanlagen

¹Stellplatzanlagen im Plangebiet sind durch Pflanzflächen in einer Mindestgröße von 6 m² zu gliedern. ²Für jeden angefangenen 6. Stellplatz ist ein heimischer standortgerechter kleinkroniger Laubbaum in Pflanzinseln zwischen den Stellplätzen und am Rand der Stellplatzanlagen zu pflanzen. ³Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO S-H)

- (1) Dacheindeckungen

¹Dachflächen sind in rot, braun, grau, anthrazit und schwarz auszuführen; Ziff. 1 Abs. 5, 1. Halbsatz (Solaranlagen) bleibt unberührt. ²Dachbegrünung mit lebenden Pflanzen ist zulässig.
- (2) Werbeanlagen
 1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Werbung für auf dem Grundstück nicht ansässige Betriebe / Unternehmen ist unzulässig.
 2. ¹Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Werbeträgern aufgestellt oder angebracht werden. ²Die Oberkante freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten darf nicht höher als 5 m über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche sein. ³Geländemodulationen (Aufschüttungen) für die erhöhte Aufstellung von Werbeanlagen sind unzulässig.
 3. ¹Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gliederung der Fassaden durch Fenster und Türöffnungen sowie Vor- und Rücksprünge nicht überdecken. ²Größere Werbeanlagen sind entsprechend der Fassadengliederung zu unterteilen.
 4. ¹Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 7° dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudeoberkante (Oberkante Abschluss Dachrand/ Attika) hinausragen. ²Bei geneigten Dächern (> 7°) sind Werbeanlagen auf den Dachflächen nicht zulässig.

5. Freistehende Werbeanlagen, mit Ausnahme von Hinweisschildern (siehe Nr. 11) dürfen nicht aufgestellt werden
 - in Flächen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist und
 - im Abstand von weniger als 2 m von öffentlichen Verkehrsflächen.
6. ¹Je Grundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. ²Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen. ³Ausgenommen von v. g. Festsetzungen sind Fahnenmaste. ⁴Je angefangene 20 m Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist 1 Fahnenmast zulässig.
7. Spannbänder dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.
8. ¹Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 2.000 m² dürfen Werbeanlagen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten. ²Die Gesamtwerbefläche umfasst freistehende Werbeanlagen bzw. Werbung an Gebäuden in Form von Schildern, Tafeln und Fahnen. ³Gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umschließt. ⁴Die Gesamtwerbefläche ist, unabhängig von der Anzahl der Nutz- bzw. Betriebseinheiten auf einem Grundstück, die Summe aller Werbeflächen auf einem Grundstück.
9. ¹Je weitere 1.000 m² Grundstücksfläche ist eine Vergrößerung der Gesamtwerbefläche um 5 m² zulässig. ²Die nach der Grundstücksgröße ermittelte zulässige Gesamtwerbefläche kann für einen zweiten und jeden weiteren auf dem Grundstück ansässigen Betrieb um jeweils 25 v. H. erhöht werden. ³Voraussetzung ist, dass die zusätzlichen Betriebe Büro-, Werk- oder Verkaufsflächen auf dem Grundstück haben.
10. Unzulässig sind
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und wechselnden Werbeflächen,
 - Lichtwerbung in grellen Tönen.
11. ¹Hinweisschilder sind bis maximal 0,70 m Höhe, gemessen von Oberkante Gelände und einer maximalen Länge von 1,00 m zulässig. ²Die Fläche des Hinweisschildes ist Teil der Gesamtwerbefläche nach Nrn. 8 und 9. ³Hinweisschilder dürfen auch in Flächen stehen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist. ⁴Sie müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m Abstand aufweisen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

6. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Richtfunktrasse

Innerhalb der Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG dürfen Gebäudehöhen und die Höhe technischer Aufbauten 65 m ü.N.N. bzw. 67 m ü.N.N. nicht überschreiten.

7. Hinweise

Es gilt die „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ vom 28.11.1995.

Eckernförde,

.....
(Bürgermeister)