

# Stadt Eckernförde

## Teil B: Text

zur

### Satzung der Stadt Eckernförde über Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 " Carlshöhe "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung der 2. 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 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

## **1.2 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 Kunsthandwerkbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> 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 i. V. m. § 82 LBO)**

### **3.1 Staffelgeschosse**

In dem direkt an die Flensburger Straße angrenzenden Mischgebiet ist das oberste Geschoss, sofern es über eine Traufhöhe von 9,25 m hinausgeht, zwingend als Staffelgeschoss zur Flensburger Straße zurückgesetzt auszuführen. Das Zurückbleiben hinter der festgesetzten Baulinie ist dementsprechend 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 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sowie Müllsammelstellen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder den als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

##### **5.1 Einzelbäume (§ 9 (1) 25 und Abs. 6 BauGB)**

Die im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (gemäß Baumschutzsatzung).

##### **5.2 Stellplatzbegrünung (§ 9 (1) 25 und Abs. 6 BauGB)**

Im Bereich von Stell- und Parkplatzanlagen ist je angefangene 6 Stück Stellplätze jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der unbefestigte Wurzelraum (Baumscheiben) der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume muss mindestens 6 m<sup>2</sup> groß (Mindestbreite 2 m) und gegen ein Überfahren geschützt sein.

##### **5.3 Unbebaute Grundstücksteile (§ 9 (1) 25 und Abs. 6 BauGB)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.

##### **5.4 Überdeckung von Tiefgaragen**

Die nicht überbauten oder zur Erschließung der Gebäude benötigten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,80 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

## **6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **6.1 Passiver Lärmschutz**

In der 1. Bebauungsreihe zur Bundesstraße B 76 und Bundesstraße B 203 muss für alle zu den Verkehrswegen gelegenen Aufenthaltsräume das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  der gesamten Außenfläche mindestens 40 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen. Folgende Mindest-Schalldämmmaße werden festgelegt: Außenwände, Gauben und Dachflächen von Aufenthaltsräumen  $R_w = 45$  dB Fenster von Aufenthaltsräumen  $R_w = 35$  dB

Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## **7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **7.1 Geh- und Fahrrechte**

Im Teilgebiet MI 1 wird zugunsten der Stadt, der Ver- und Entsorger sowie für Rettungsfahrzeuge ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erschließung der angrenzenden Versorgungsfläche sicherzustellen.

Im Teilgebiet MI 1 wird zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorger ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der bestehenden Schmutzwasserdruckleitung festgesetzt.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

## **8 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 Mischgebietsfläche sind als Fassadenmaterialien Blockbohlen, Wellbleche sowie Riemchen ausgeschlossen.

## **8.3 Dachformen / Dachneigung**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Dachneigungen bis zu maximal 30° zulässig. Die Bestandsgebäude mit den Hausnummern 75 und 78 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **8.4 Dachmaterialien**

Zulässig sind Dachsteine in roten, anthraziten und hellgrauen 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.

Eckernförde, den .....

.....  
Der Bürgermeister