

Stadt Eckernförde

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Eckernförde über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63

" Gewerbegebiet Grasholz-Nord "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Grasholz-Nord“, wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Zulässige Vorhaben

Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ausschließlich Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag zulässig sind.

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

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze

Nicht zulässig sind:

- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe 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 (incl. Zubehör), Foto/Film, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Heimtextilien/Kurzwaren/Handarbeitsbedarf/ Teppiche, Kunstgegenstände (incl. Bilderrahmen), Lederwaren/Kürschnerwaren (incl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulanzen), Musikinstrumente, Optik, Parfümerieartikel/Friseurartikel, Schuhe, Sportartikel (incl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen), Schreibwaren, Spielwaren (incl. Hobby- und Bastelbedarf), Sanitärwaren, Telekommunikation, Uhren/Schmuck, Wäsche/Strümpfe/sonstige Bekleidung, Drogerieartikel und Apotheken, Lebensmittel und Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak, .

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

3.1 Höhenbezugsebene

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt als gemäß Nutzungstabelle angegebene Höhe über Normalnull (ü.NN).

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

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Innerhalb der mit der Nr. 1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind zum Schutz der südlich angrenzenden Hangstandorte entsprechend der ermittelten Artenschutzmaßnahmen des Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrags in einem Abstand von 15 m zur Hangoberkante Überbauungen, Versiegelung und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig. Die Maßnahmenfläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen. Innerhalb dieser Fläche sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zulässig.

Der entlang der nördlichen Grenze verlaufende Knick ist durch den mit der Nr. 2 gekennzeichneten Knickschutzstreifen zu umgeben. Der Knickschutzstreifen ist als Wiesenfläche anzulegen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig.

Auf der mit der Nr. 3 gekennzeichneten Maßnahmenfläche werden Maßnahmen für die Wiederherstellung günstiger Habitatbedingungen im vorhandenen Laichgewässer umgesetzt.

- Schaffung ungenutzter Saumbiotope
- Entfernen des Gehölzbestandes in Teilbereichen
- Abschnittsweise Ausbaggerung zur Ausweitung und Vertiefung des Gewässers, jährlich nur in Teilbereichen, Zeitpunkt: September

Innerhalb der mit der Nr. 3 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah gestaltetes Regenklärbecken zulässig.

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Alle Maßnahmenflächen sind zu den Gewerbegrundstücken hin mit dauerhaft funktionssicheren Amphibiensperranlagen zu umgeben.

5.2 Umgrenzung von Flächen (...) zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Knicks

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Neuanlage eines Knicks wie folgt vorzunehmen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen. Knickschutzstreifen sind als niedrig gehaltener Grünstreifen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums (Eichen-Birkenwaldgesellschaft) zu verwenden.

Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind jegliche Bebauungen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig.

5.3 Artenschutz

Die Maßnahmenflächen sowie die neu anzulegenden Knicks sind durch amphibiensichere Einzäunung, durch Hochborde oder durch andere geeignete Maßnahmen zu den Gewerbegrundstücken hin abzugrenzen.

In alle Gully-Schächte müssen Ausstiegshilfen für Amphibien installiert werden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vögel:

- Neuentwicklung geeigneter Biotopstrukturen für Brutvögel
- Neuentwicklung von Offenland-, Gehölz-, Feucht- und Saumbiotopen
- Teilflächen mit Mahd im mehrjährigen Abstand

6 Gliederung des Gewerbegebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Verweisung auf schallschutztechnische Regelwerke

Die folgenden DIN- Normen, Vorschriften und Verordnungen sind in Verbindung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verbindlich anzuwenden. Diese werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

- DIN 18005 – 1: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 7/ 02
- DIN 45691: Geräuschkontingentierung, 12/ 06
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
- (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom 26. August 1998

Die vorgenannten Normen und Vorschriften können mit dem Bebauungsplan und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung von allen Interessierten im

Rathaus der Stadt Eckernförde, Zimmer 214, während der Sprechstunden eingesehen werden.

6.1 Emissionskontingente

Im Gewerbegebiet dürfen folgende maximal zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006 (Geräuschkontingentierung) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschritten werden:

Teilflächen I :	L _{EK, tags}	60 dB(A) / m ² (Betriebsgrundstück)
	L _{EK, nachts}	50 dB(A) / m ² (Betriebsgrundstück)
Teilfläche II:	L _{EK, tags}	65 dB(A) / m ² (Betriebsgrundstück)
	L _{EK, nachts}	55 dB(A) / m ² (Betriebsgrundstück)
Teilfläche III:	L _{EK, tags}	60 dB(A) / m ² (Betriebsgrundstück)
	L _{EK, nachts}	50 dB(A) / m ² (Betriebsgrundstück)

Innerhalb des Gewerbegebietes wird jedem Betrieb die im B-Plan festgesetzte o.a. Schalleistung von tags 60 oder 65 dB(A) / m² bzw. nachts 50 oder 55 dB(A) / m² des gesamten Betriebsgrundstücks zugeordnet und eine Ausbreitungsberechnung nach der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) vom Dezember 2006 durchgeführt. Bei der Ermittlung der zulässigen Immissionen in der Nachbarschaft ist gemäß den Vorgaben des Abschnitts 5 der DIN 45691 zu verfahren.

II. Örtliche Bauvorschriften

7 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

7.1 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK-Gelände zulässig.

7.2 Werbeanlagen

Die Oberkante von Werbeanlagen in den Gewerbegebieten darf nicht höher als 10,00 m über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche sein. Geländemodulationen (Aufschüttungen) für die erhöhte Aufstellung von Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Blick- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Das Aufstellen von Werbeanlagen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unzulässig.

7.3 Dachfarben

Für Dächer mit einer Dachneigung ab 10° sind ausschließlich rote, rot-braune oder graue, anthrazit und schwarze Dacheindeckungen als matte, reflexionsfreie Oberflächen zulässig.

III. Hinweise

Folgende im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Artenschutz-Maßnahmen müssen außerhalb des Plangeltungsbereichs im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord“ umgesetzt werden.

CEF-Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes der nachgewiesenen Amphibien:

- Neuanlage von Laichgewässern
- Herausnahme aus der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung
- Einrichtung und Entwicklung geeigneter Habitatbedingungen (Grubbern der Fläche zur Förderung der Grabfähigkeit Anfang Mai, Ausbringen von Roggenansaat
- stellenweises Freilegen und dauerhafte Erhaltung sandiger oder steiniger Rohbodensubstrate
- Aufschieben von Randwällen
- Entwicklung und Sicherung der Verbundsituation von Gehölz- und Saumbiotopen.
- Aufwertung des vorhandenen Kleingewässers durch dauerhafte Entfernung des Fischbesatzes.
- Entfernung des Gehölzbestandes aus der offenen Wasserfläche des vorhandenen Biotops