



## SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE

über den Bebauungsplan Nr. 34 für das Plangebiet „Gewerbegebiet Nord“  
zugleich  
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Plangebiet „Rosseer Weg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom <sup>01.03.1994</sup> ~~11.07.1983~~ <sup>gem. StR 31/85-2000</sup> (GVOBISchl. H/S 321) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 23.06.1995 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für das Baugebiet „Gewerbegebiet Nord“ und für die Änderungsbereiche 3.1, 3.2 und 3.3 des B-Planes Nr. 1 für das Baugebiet „Rosseer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt gem. §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des von der Ratsversammlung gefaßten Aufstellungsbeschlusses vom 04.10.1990.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 BGBl. I, S. 766).

## TEXT - Teil B

### 1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) (Bauflächen 1-18) wird die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im Geltungsbereich der Mischgebiete (MI) (Baufläche 19) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Bruttogeschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; die Nettoverkaufsfläche darf nicht größer als 700 m<sup>2</sup> sein.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind

– die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. <sup>2</sup>~~3~~ Nr. 3 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

– die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

– die nachfolgende aufgeführten, gem. § 8 (2) Nr. 1 allgemein zulässigen Gewerbebetriebe und Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:



- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf ihre Auswirkungen mit den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für Kfz,
- Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren,
- Betriebe und Anlagen zum Schlachten von Tieren,

1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) südlich der Erschließungsstraße A sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener emissionswirksamer Schalleistungspegel  $L_w$

tags:  $L_w = 57$  dB (A) und

nachts:  $L_w = 47$  dB (A)

nicht überschreitet.

1.1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) im Änderungsbereich 3.3 des B-Planes Nr. 1 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener emissionswirksamer Schalleistungspegel  $L_w$

tags:  $L_w = 56$  dB (A) und

nachts:  $L_w = 41$  dB (A)

nicht überschreitet.

## 1.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 b BauGB)

1.2.1 Niederschläge von Dachflächen, Terrassen und befestigten Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern.

1.2.2 Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden.

1.2.3 Auf den Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist vorrangig eine Selbstentwicklung der Vegetation zuzulassen.

- 1.2.4 Auf der mit „LM-A“ bezeichneten Fläche ist jeglicher Eingriff zu unterlassen.
- 1.2.5 Auf der mit „LM-C“ bezeichneten Fläche ist jeglicher Eingriff zu unterlassen. Es sind Gehölzgruppen zu pflanzen.
- 1.2.6 Auf der mit „LM-D“ bezeichneten Fläche ist außer dem in Satz 2 festgelegten Pflanzgebot jeglicher Eingriff zu unterlassen. Nadelgehölze sind durch standorttypische Laubgehölze zu ersetzen.
- 1.2.7 Auf der mit „LM-J“ bezeichneten Fläche ist jeglicher Eingriff zu unterlassen.

### **1.3 Mit Rechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.3.0 Alle nicht-öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde für den Bau von Leitungen für Fernwärmeversorgung belastet.
- 1.3.1 In Verlängerung der Straße D in Baufläche 18 ist ein Gehrecht 1 zugunsten der Stadt Eckernförde für die Allgemeinheit festgesetzt.
- 1.3.2 In der Baufläche 17 ist ein Geh- und Fahrrecht 2 zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eckernförde und den Stadtwerken Eckernförde festgesetzt.
- 1.3.3 In Verlängerung der „Straße A“ ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 zugunsten der Stadt Eckernförde, der Stadtwerke Eckernförde und des Eigentümers des Flurstücks 38/6 festgesetzt.
- 1.3.4 Zwischen der Versorgungsfläche an Straße A und Flurstück 2/23 ist ein Leitungsrecht 4 zugunsten der Stadt Eckernförde und den Stadtwerken Eckernförde festgesetzt.

#### **1.4 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gebäude der Baufläche 19 (MI) sind mit Fenstern der Schallschutzklasse III ( $\geq 35$  dB (A)) auszustatten.

#### **1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.5.1 Die als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schutzpflanzungen) und für besondere Schutzanlagen (Lärmschutzwall) festgesetzten Bereiche sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.5.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlegung öffentlicher Parkplätze ist für jeweils einen Standplatz ein Laubbaum von einheimischer, standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (in 1 m Höhe gemessen) im Straßenrandbereich anzupflanzen und zu unterhalten.

1.5.3 Als Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von Stellplätzen ist für jeweils einen Standplatz ein Laub- oder Obstbaum von standortgerechter Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (in 1 m Höhe gemessen) auf dem zugeordneten Grundstück anzupflanzen und zu unterhalten.

1.5.4 Neu anzulegende Knicks sind mit standorttypischen, heimischen Knickgehölzen auf einem mindestens 80 cm hohen und in dieser Höhe 100 cm breiten Erdwall anzupflanzen und zu unterhalten.

**1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- leer -

**1.7 Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck im Bereich des Straßenanschlusses B 76/Erschließungsstraße B, ist von Einzäunungen und jeglichem Bewuchs über 0,70 m Höhe - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten.

**2. Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)**  
(§ 82 Abs. 4 LBO)

**2.1 Wohnbaugebiete und Gemischte Baugebiete**

**2.1.1 Außenwandflächen**

Außenwandflächen sind als rotes Sichtmauerwerk oder als Holzverschalung auszuführen.

**2.1.2 Dachformen**

Dächer sind als Satteldächer auszubilden. ~~Ausnahmen für Frontspieße~~ sind zulässig. Die Dächer von Anbauten sollen in der Dachneigung dem Hauptdach entsprechen; sie dürfen das Hauptdach nicht überragen.

Bei Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Dächer zu begrünen.



Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 25° sind nur bei eingeschossigen Nebengebäuden bis max. 4 m Straßenfrontbreite und max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig; sie sind zu begrünen.

### 2.1.3 Dachdeckungen

Steildächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

### 2.1.4 - leer -

### 2.1.5 Werbeanlagen

2.1.5.1 Werbeanlagen sind - mit Ausnahme der MI-Fläche - nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.1.5.2 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf die Zone unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zu beschränken.

2.1.5.3 Werbeanlagen dürfen auch in einer Höhe von mehr als 3 m über Gehsteig nur bis zu 30 cm in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Ausleger sind als handwerklich gestaltete Berufsschilder zulässig.

2.1.5.4 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Gegenständen aufgestellt oder angebracht werden. Im MI-Gebiet dürfen freistehende Werbeanlagen an speziell dafür errichteten Werbeträgern aufgestellt werden.

2.1.5.5 Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden. Für sie ist ein Bauantrag erforderlich.

### 2.1.5.6 Unzulässig sind

- in WA-Gebieten Werbeanlagen über 1,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche pro Hausseite
- im MI-Gebiet Werbeanlagen über 5,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche pro Hausseite.

## **2.2 Gewerbliche Bauflächen (GE und GEE)**

### **2.2.1 Dachformen und -deckungen**

Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 25° und Pultdächer sind zu begrünen.

Satz 1 gilt nur für Dachflächen über eingeschossigen Nebenraumzonen (Verwaltung, Aufenthalts- und Sanitärräume) sowie Wohnungen.

Steildächer sind mit rotem oder rotbraunem Dachdeckungsmaterial einzudecken oder zu begrünen.

### **2.2.2 Werbeanlagen**

#### **2.2.2.1 Allgemeine Anforderungen**

(1) Werbeanlagen sind nur auf bebauten Grundstücken zulässig.

(2) Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht aufgestellt werden

a) in Flächen, für die im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt ist und

b) im Abstand von weniger als 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen.

(3) Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> dürfen Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

– Je weitere 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Vergrößerung der Gesamtwerbefläche um 5 m<sup>2</sup> zulässig.

– Gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umschließt. Bei mehreren Nutzern auf einem Grundstück kann die zulässige Werbefläche je zusätzlicher Nutzungseinheit um 25 v. H. erhöht werden.



### 2.2.2.2 Anforderungen an die Gestaltung

(1) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren architektonische Gliederung nicht überdecken. Größere Werbeflächen sind entsprechend zu unterteilen.

(2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen

- bei Steildächern nicht in die Dachfläche hineinragen,
- bei Flachdächern nicht mehr als 1,50 m über die Gebäudeoberkante hinausragen.

(3) Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht höher als 5 m über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeroberfläche sein.

Eckernförde, den 18. Okt. 00

Stadt Eckernförde  
Die Bürgermeisterin



*Jeske-Paasch*  
( Jeske-Paasch )

Bürgermeisterin