

# Stadt Eckernförde

## Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Eckernförde über  
die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

" Gewerbegebiet Nord "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord“, wird folgendes festgesetzt:**

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

## **1.2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 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 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes stehen (Direktverkauf) 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, Schulranzen), Musikinstrumente, Optik, Parfümerieartikel/Friseurartikel, Schuhe, Sportartikel (incl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen), Schreibwaren, Spielwaren (incl. Hobby- und Bastelbedarf), Sanitätswaren, Telekommunikation, Uhren/Schmuck, Wäsche/Strümpfe/sonstige Bekleidung, Drogerieartikel und Apotheken, Lebensmittel und Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften/Schreibwaren/Tabak.

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

### **2.1 Höhenbezugsebene**

Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

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

### **3.1 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.

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

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

Zum Schutz der Hangstandorte innerhalb der gekennzeichneten Flächen Nr. 1 und 2 sind entsprechend der ermittelten Artenschutzmaßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 34 in einem Abstand von 20 m zum Hangfuß Überbauungen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig. Die Steilhänge sind durch folgende Maßnahmen in dauerhaft günstigen Habitategenschaften für die nachgewiesenen Amphibienarten zu erhalten: Erhaltung offener, lückig bewachsener und sandiger Bereiche, stellenweises Zurückdrängen des Gehölzbestandes, alternierende Pflegemahd offener Hangbereiche und ungenutzter Saumbiotope unter dem Hangfuß.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende ökologisch besonders wertvolle Knick sowie der Knick an der süd-östlichen Grenze des Plangebietes sind durch die mit der Nr. 3 gekennzeichneten Knickschutzstreifen zu umgeben. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig.

Auf der mit der Nr. 4 gekennzeichneten Maßnahmenfläche werden Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vögel umgesetzt:

- Anteilige Neuentwicklung ungenutzter Saumbiotope (Röhrichtsäume) an Gewässern
- Setzen von Kopfweidenstecklingen zur Entwicklung neuer Nisthöhlen bzw. Niststrukturen

In der Maßnahmenfläche 4 sind Regenrückhalte- und Regenklärbecken zulässig. Die Regenwasserklär- und Regenrückhaltebecken sind naturnah auszubilden und zu unterhalten. Die Anlagen sollen auf Dauer einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktionen erfüllen.

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Das vorhandene gesetzlich geschützte Kleingewässer ist durch Beseitigung des Fischbestandes aufzuwerten.

Auf der mit der Nr. 5 gekennzeichnete Maßnahmenfläche werden die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Artenschutz-Maßnahmen umgesetzt.

CEF-Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes der nachgewiesenen Amphibien:

- Neuanlage von Laichgewässern
- Herausnahme aus der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung
- Einrichtung und Entwicklung geeigneter Habitatbedingungen
- stellenweises Freilegen und dauerhafte Erhaltung sandiger oder steiniger Rohbodensubstrate
- Aufschieben von Randwällen
- Entwicklung und Sicherung der Verbundsituation von Gehölz- und Saumbiotopen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vögel:

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

Die mit der Nr. 6 gekennzeichnete Maßnahmenfläche dient der Entwicklung von Mischwald. Es wird eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzarten vorgenommen.

Anlage von Fußwegen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen Nr. 1,2,4 und 5 sind Fußwege/Radwege in wassergebundener Bauart zulässig.

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

##### Knicks

In der mit der Nr. 7 gekennzeichneten 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 Wiesenflächen 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. Die Knicks sind einschließlich der Knickschutzstreifen zu den Gewerbegrundstücken durch Einzäunung, durch Hochborde oder durch andere geeignete Maßnahmen zu den Gewerbegrundstücken hin abzugrenzen.

In der mit der Nr. 7 gekennzeichneten Fläche sind bei der Neuanlage des Knicks zwei Unterbrechungen in einer Breite von maximal 15 m für die Errichtung von versiegelten Entwässerungsgräben zulässig.

##### Schutzstreifen

Im Bereich der mit der Nr. 8 gekennzeichneten Fläche wird als Schutz zum angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop eine 10 m breite Wiesenfläche angelegt und extensiv gepflegt.

##### Straßenbegleitgrün

Beidseitig der Haupt-Erschließungsstraße sind straßenseitig je angefangene 20 m Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken Straßenbäume als Hochstamm zu pflanzen.

### Dachflächenbegrünung

Bei eingeschossigen Gebäuden oder Bauteilen sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit bis zu 25° Dachneigung zu begrünen. Satz 1 gilt nur für Dachflächen über Nebenraumzonen (Verwaltung, Aufenthalts- und Sanitärräume) sowie Wohnungen.

### 4.3 Artenschutz

#### Amphibien

Versiegelte Entwässerungsgräben sind mit flach geneigten Böschungen bis 45 ° zu versehen.

Die Gewerbegrundstücke sind in den Bereichen, wo sie an Biotopstrukturen angrenzen, mit Krötenzäunen zu versehen. Die Maßnahmenflächen dürfen nicht durch die Zäune voneinander isoliert werden.

Im Bereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks ist zur Querung der Planstraße ein Amphibientunnel anzulegen.

## **5 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.

### **5.1 Emissionskontingente**

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

Teilflächen I und II:	$L_{EK, tags}$	<b>65 dB(A) / m<sup>2</sup> (Betriebsgrundstück)</b>
Teilflächen III und IV:	$L_{EK, tags}$	<b>60 dB(A) / m<sup>2</sup> (Betriebsgrundstück)</b>
Teilfläche V:	$L_{EK, tags}$	<b>55 dB(A) / m<sup>2</sup> (Betriebsgrundstück)</b>

Innerhalb des Gewerbegebietes wird jedem Betrieb die im B-Plan festgesetzte o.a. Schalleistung von tags 55, 60 oder 65 dB(A) / m<sup>2</sup> 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.  
Die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schallimmissionen sowie die Beurteilung der betrieblichen Schallimmissionen ist nach der gültigen Vorschrift zur Berechnung der Schallimmissionen (bei Satzungsbeschluss: TA- Lärm '98) durchzuführen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

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

#### **6.1 Einfriedungen**

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

#### **6.2 Werbeanlagen**

Die Oberkante von Werbeanlagen in den Gewerbegebieten darf nicht höher als 10,00m 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 öffentlichen Grünflächen und in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unzulässig.

#### **6.4 Dachfarben**

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