

SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 'BAUGEBIET RENDSBURGER STRASSE / LORNSENPLATZ'

GEMARKUNG ECKERNFÖRDE, FLUR 6

FLENSBURGER STRASSE NR. 1 (TANKSTELLE), FLURSTÜCK 27/14; WOHNMOBIL- STELLPLATZ UND VERKEHRSLÄCHEN/ VERKEHRSGRÜN AM GRÜNEN WEG, FLURSTÜCKE 20/9, 20/10, 20/11, 20/13 UND 20/14 SOWIE DIE FLURSTÜCKE 17/15, 17/22 UND 17/23; VERANSTALTUNGSPLATZ IM KAKABELLENWEG, FLURSTÜCKE 1/17, 1/15 UND 1/7; VERBRAUCHERMARKT KAKABELLENWEG NR. 11, FLURSTÜCK 16/9, 16/10, 17/24 UND 17/25 TEILFLÄCHEN DER FLURSTÜCKE 15/6 UND 15/7; VERKEHRSGRÜN AM WINDEBYER WEG, FLURSTÜCKE 6/168 UND 70/21; VERKEHRSLÄCHEN DER BUNDESSTRASSEN B 203 UND B 76; VERKEHRSLÄCHEN DES KAKABELLENWEGES UND DES WINDEBYER WEGES.

AUFGUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) SOWIE NACH § 84 DER LANDESBAUORDNUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBO S.-H.) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM 15.04.2013 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 'BAUGEBIET RENDSBURGER STRASSE / LORNSENPLATZ' ERLASSEN.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M = 1:1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990 (BauVO)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	
	Sondergebiet Campingplatz (Wohnmobilstellplatz)	§ 10 BauVO
	Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel)	§ 11 BauVO
	Sonstiges Sondergebiet (KFZ-Handel)	§ 11 BauVO
	Maß der baulichen Nutzung	
	GRZ max 3.700 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO
	Oberkante Gebäude über einem Bezugspunkt	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO und § 18 BauVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptwanderweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Versorgungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Ver- und Entsorgung für Wohnmobile	
	Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Parkanlage	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu erhaltenen Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	Richtungssektoren für Emissionskontingente mit Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Stellplätze, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB
	2. Nachrichtliche Übernahmen	
	Schutzstreifen an Gewässern	§ 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG
	Hochwasserbereich	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
	3. Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksbezeichnung	
	Böschung	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.	§ 9 Abs. 6 BauGB

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 und § 11 BauVO)

- Sondergebiet Campingplatz
 - Das Sondergebiet Campingplatz dient ausschließlich dem Abstellen von Wohnmobilen. Das Anlegen einer Stellplatzanlage für Mitarbeiter der Stadtwerke Eckernförde ist zulässig. Die maximal zu versiegelnde Grundfläche beträgt 2.340 m² einschließlich der Anlagen zur Ver- und Entsorgung.
 - Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SOEH)
 - Das SO Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt (Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung, Vollsortimenter) gem. § 11 BauVO dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 3.700 m².
 - Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfäche des Verbrauchermärktes (Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung, Vollsortimenter) ist bis maximal 2.780 m² zulässig. Die Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Drogerieartikel, Lebensmittel mit Getränen, Reformwaren, Schreibwaren, Zeitschriften, Tabak) sind ohne Einschränkung zulässig.
 - Im SO Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt (Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung, Vollsortimenter) gem. § 11 BauVO sind Randsortimente des periodischen Bedarfs (Aktionsangebote aus dem Non-Food-Bereich), soweit deren Verkaufsfächanteil insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfäche nicht überschreitet, zulässig. Zu dem v.g. periodischen Bedarf gehören folgende Sortimente der Eckernförder Sortimentsliste:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-Zentrenrelevante Sortimente
- Antiquitäten (Möbel)	- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys)	- Beleuchtung
- Bücher	- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Fahrräder (inkl. Zubehör)	- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Foto, Film	- Büromaschinen
- Geschenkartikel	- Campingartikel
- Glas / Porzellan / Keramik	- Computer
- Hausrat	- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf,
- Heizöltank, Heizölbehälter	- Teppiche (Stapelware)
- Kleider, Kleiderhaken	- Farbige Lacke
- Koffer, Schürzen	- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgeräte)
- Musikinstrumente	- Großelektro (weiße Ware, Waschmaschinen etc.)
- Campingartikel	- KFZ-Zubehör
- Computer	- Möbel (inkl. Matratzen)
- Elektroatikel (Elektrokleingeräte)	- Sanitärwaren
- Farben, Lacke	- Tapeten
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgeräte)	- Unterhaltungselektronik (braune Waren: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Großelektro (weiße Ware, Waschmaschinen etc.)	- Werkzeuge, Eisenwaren
- KFZ-Zubehör	- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierernährung, Heimtierbedarf)
- Möbel (inkl. Matratzen)	
- Sanitärwaren	
- Tapeten	
- Unterhaltungselektronik (braune Waren: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)	
- Werkzeuge, Eisenwaren	
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierernährung, Heimtierbedarf)	
 - Im Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) sind folgende Nutzungen zusätzlich zulässig: Lebensmittelhandwerk (Bäckshop mit Café/Tische) innerhalb der bebauten Grundstücksfläche. Eine Überschreitung der maximalen Verkaufsfäche von 2.780 m² (siehe Ziff. 1.2.2) durch die v.g. Nutzung ist nicht zulässig. Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsfächen sind auch ortveränderliche Verkaufsfächen und Verkaufsstände außerhalb der bebauten Grundstücksflächen bis maximal 80 m² für den ambulanten Handel aus dem periodischen Bedarf zulässig. Diese wird nicht auf die unter Ziffer 1.2.2 beschriebene Verkaufsfäche innerhalb der ortsveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet. Das außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Leergutlager mit Pfandannahme ist in einer Größe von maximal 220m² zulässig.
 - Unabhängig von der begrenzten Verkaufsfäche des Verbrauchermärktes ist eine Außenverkaufsfäche von max. 550m² für die Nutzung Pflanzenmarkt zulässig.
- Sonstiges Sondergebiet KFZ-Handel

Das sonstige Sondergebiet KFZ-Handel (SO KFZ) dient kraftfahrzeugspezifischen Nutzungen. Diese sind ein KFZ-Handel, eine KFZ-Werkstatt, eine KFZ-Pflegehalle, eine Tankstelle mit Shop, eine KFZ-Waschanlage, Lager- und Büroräume sowie Abstell- und Ausstellungsflächen für KFZ und Anhänger. Die Hereinnahme weiterer kraftfahrzeugspezifischer Nutzungen ist möglich. Die Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnung ist unzulässig.
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2)
 - Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Werbung für auf dem Grundstück nicht anässige Dienstleistungen, Einzelhandel und sonstige Betriebe ist unzulässig.
 - Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht mehr als 1,50m über die Gebäudeoberkante hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Gegenständen aufgestellt und angebracht werden. Je Grundstück sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf im Sondergebiet KFZ nicht höher als 4,00m und im Sondergebiet Einzelhandel nicht höher als 6,00m über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche sein. Der Abstand von freistehenden Werbeanlagen zur Öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00m betragen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem Plakatschlag und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.
 - Auf dem Sondergebiet Campingplatz ist ausschließlich ein Hinweischild zwischen Mitarbeiterstellplatzanlage und dem Anplanzgebiet am Kakabellenweg zulässig. Die Oberkante darf 3,50 m der am Standort vorhandenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 - Fassaden

Holzfassaden an Haupt- und Nebengebäuden sind unzulässig.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilgebieten SO_{camp}, SO_{eh} und SO_{kfz} sind nur Betriebe und/oder Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 der jeweiligen Teilflächen weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L _{eq,tags} in dB	L _{eq,nachts} in dB
SO _{camp}	60	45
SO _{eh}	55	40
SO _{kfz}	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erheben sich die Emissionskontingente L_{eq,A} und L_{eq,B,C} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	L _{eq,tags} in dB	L _{eq,nachts} in dB
A (308° bis 40°)	5	5
B (40° bis 126°)	5	5
C (126° bis 308°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionswerte I_{im} im Richtungssektor k_{im} durch L_{eq} + L_{zuz} zu ersetzen ist. Darüber hinaus ist zu beachten, dass für die Teilfläche SO_{camp} eine Schutzwürdigkeit wie für ein MI-Gebiet zugrunde zu legen ist.*

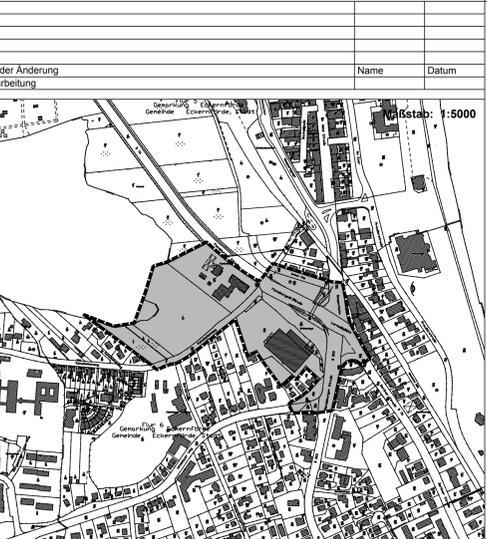
Hinweise:

- Hochwasserschutz

Alle Bereiche des Plangebietes unter 3,00m üNN befinden sich in einem Hochwassergefährdeten Bereich. Bauliche Anlagen in diesem Bereichen sind so zu errichten und müssen so beschaffen sein, dass durch Sturmfluten keine Gefahren für Leib und Leben entstehen können. Fundamente sind so tief zu gründen, dass keine Unterspülung möglich ist. Räume mit gewerblicher Nutzung müssen mit der Oberfläche des Fußbodens über 3,00m üNN liegen. Es wird hingewiesen auf die Hochwasserrichtlinie -2007/60/EG.
 - Bodenverunreinigungen

Bei einer Maßnahme mit eventuellen Tiefbauarbeiten innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gegebenenfalls entsorgungsrelevante Bodenmaterialien zu erwarten.

Vor Aushubarbeiten in den betroffenen Bereichen ist daher eine bodengutachterliche Begleitung erforderlich und ein Verwertungs-/Entsorgungskonzept für eventuell anfallendes Aushubmaterial zu erstellen. Dies ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- ## Verfahrensvermerke:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 03.11.2011, geändert durch Beschluss vom 13.12.2011
 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 10.11.2011 bzw. 19.12.2011 erfolgt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 25.06. - 06.07.2012 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Ratsversammlung hat am 29.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.11.2012 bis 16.12.2012 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Eckernförde erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.11.2012 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 13.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Eckernförde, den
- Der karastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bejaht.
- Eckernförde, den
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2013 bis 15.03.2013 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Eckernförde erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgetragen werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.02.2013 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.04.2013 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch den Rat beschlossen.
 - (Aufsichtigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
- Eckernförde, den
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Ertragsrückgriffsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum in Kraft getreten.
- Eckernförde, den



SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 'BAUGEBIET RENDSBURGER STRASSE / LORNSENPLATZ'

STADT ECKERNFÖRDE
DER BÜRGERMEISTER
BAUAMT - STADTPLANUNG

RATHAUSMARKT 4-6
24340 ECKERNFÖRDE

TEL.: 04351 / 710-600
FAX.: 04351 / 710-699

Eckernförde, den

L.A. Köppen, Bauordner

Maßstab: 1:1000

VERFAHRENSSTAND:

VERORDNUNG FGB FFB BBT68 o.A. SATZUNG RECHTSKRAFT