

Stadt Eckernförde

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 54

" Carlshöhe "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des Bebauungsplanes
Nr. 54 „Carlshöhe“, wird folgendes festgesetzt:**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 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

1.3 Sonstige Sondergebiete „Hotel, Fitness, Wellness“ (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Hotel, Fitness, Wellness“ ist die Errichtung eines Hotels mit max. 110 Zimmern und dazugehörigen Fitness und Wellnesseinrichtungen zulässig.

1.4 Sonstige Sondergebiete „Militär“ (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Militär“ ist der Betrieb einer militärischen Richtfunkanlage zulässig.

1.5 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 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, 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)

3.1 Abweichende Bauweise

In den an die Flensburger Straße angrenzenden Mischgebieten und im Sondergebiet „Hotel, Fitness, Wellness“ ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3.2 Überschreitung von Baugrenzen

Im Teilgebiet MI 5 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der nördlichen und zum öffentlichen Straßenraum orientierten Baugrenze bis zu 2,50 m für die Errichtung untergeordneter Gebäudeteile zulässig.

3.3 Staffelgeschosse

In den direkt an die Flensburger Straße angrenzenden Mischgebieten ist das oberste Geschoss 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 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder den als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Errichtung der Tiefgaragen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ und GR bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 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)

Die im Westen gelegene bewaldete Bachschlucht und der Erlenbruch (gekennzeichnete Fläche Nr. 1) sind in ihrem Bestand und ihrer naturnahen Ausprägung zu erhalten. Pflegemaßnahmen mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung sind zulässig.

Die mittig verlaufende Linden-Allee (gekennzeichnete Flächen Nr. 2 und Nr. 3) ist in ihrem Bestand und ihrer naturnahen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Das im Südwesten gelegene Kleingewässer (gekennzeichnete Fläche Nr. 4) ist naturnah mit flach auslaufenden Uferböschungen zu gestalten. Böschungsneigungen mit einem Steigungsverhältnis steiler als 1: 3 sind nicht zulässig.

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

Innerhalb der mit der Nr. 5 gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellten Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Maximal 6 Schnitte pro Jahr. Eine Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ist zulässig. Eine Anlage zur Versickerung von Oberflächenwasser, wie z. B. naturnah gestaltete Kleingewässer, Versickerungsmulden oder Gräben sind zulässig.

Innerhalb der mit der Nr. 6 gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellten Fläche ist die bestehende Linden-Allee zu ergänzen. Dabei sind die Baumart sowie der Pflanzabstand der bestehenden Linden-Allee einzuhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang: mindestens 20-25 cm bzw. Stammdurchmesser: mindestens 6-8 cm.

5.3 Umgrenzung von Flächen (...) zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Innerhalb der mit der Nr. 7 gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind die Gehölze in ihrem Bestand und ihrer naturnahen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ist zulässig. Eine Anlage zur Versickerung von Oberflächenwasser, wie z. B. naturnah gestaltete Kleingewässer, Versickerungsmulden oder Gräben sind zulässig.

Innerhalb der mit der Nr. 8 und Nr. 9 gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind auf mindestens 50 % der Fläche standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ist zulässig. Eine Anlage zur Versickerung von Oberflächenwasser, wie z. B. naturnah gestaltete Kleingewässer, Versickerungsmulden oder Gräben sind zulässig.

Innerhalb der mit der Nr. 10 gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ist der Bestand an Gehölzen und einem Kleingewässer in seiner naturnahen Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Unterhaltungs-, Pflege- und Umbaumaßnahmen mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung sowie die Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise sind zulässig. Eine Anlage zur Versickerung von Oberflächenwasser, wie z. B. naturnah gestaltete Kleingewässer, Versickerungsmulden oder Gräben sind zulässig.

Innerhalb der mit der Nr. 11 gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ist der Bestand an Gehölzen und einem Kleingewässer in seiner naturnahen Ausprägung dauerhaft zu erhalten. Unterhaltungs-, Pflege- und Umbaumaßnahmen mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung sowie die Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise sind zulässig. Eine Anlage zur Versickerung von Oberflächenwasser, als naturnah gestaltete Kleingewässer, Versickerungsmulden oder Gräben sind zulässig.

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

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 der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) muss mindestens 6 m² groß (Mindestbreite 2 m) und gegen ein Überfahren geschützt sein. 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 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 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

5.5 Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Vögel

Auf Grundlage vom Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 54 "Carlshöhe" (Mai 2009) sind zusammenfassend innerhalb des Plangeltungsbereiches an unterschiedlichen Stellen insgesamt

12 Stück Ersatznistkästen für Mauersegler

2 Stück Nisthilfen für Turmfalken

aufzustellen bzw. aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Bauzeitenregelung:

Durchführung der Sanierungsarbeiten außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers, die sich in der Zeit von Anfang Mai bis Ende Juli erstreckt.

Durchführung von Fällarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Gehölzbrütern und Gehölzhöhlenbrütern.

Durchführung von Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Brutvögeln menschlicher Bauten.

Fledermäuse

Auf Grundlage vom Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 54 "Carlshöhe" (Mai 2009) sind zusammenfassend innerhalb des Plangeltungsbereiches an unterschiedlichen Stellen insgesamt

5 Stück Fledermaushaus Typ I,

2 Stück Innenliegende Großquartiere in Gebäuden mit zusätzlicher Winterquartierfunktion,

5 m² Außenliegende fest installierte Spaltenquartiere an Gebäuden,

5 Stück Fledermaus-Ganzjahresfassadenflachkästen
(alternativ: 5 Stück Fledermaus-Ganzjahreseinbauquartiere),

65 Stück Fledermaus-Einbausteine,

20 Stück Spaltenquartiere,

10 Stück Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand,

3 Stück Fledermaus-Großraumhöhlen,

2 Stück Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhlen

aufzustellen bzw. aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht vor, bereits installierte Fledermaushäuser, Fledermaus-Höhlen sowie Fledermaus-Spaltenquartiere gegenzurechnen.

5.6 Ersatzmaßnahmen

1. Ersatzfläche außerhalb des B-Plangeltungsbereichs:

Übernahme vom "Ökokonto Stodthagen" der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH für eine Fläche von 19.853 m².

2. Ersatzfläche außerhalb des B-Plangeltungsbereichs:

Ersatzaufforstung auf einer Teilfläche in Borgwedel am Nord-Ostsee-Kanal.

Insgesamt stehen 20 ha zur Verfügung.

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

Südlich an das Sondergebiet „Hotel, Fitness, Wellness“ angrenzend, innerhalb der festgesetzten Grünfläche, wird zur Sicherung der Ver- und Entsorgung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt, der Ver- und Entsorger sowie für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

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

7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Teilgebietes MI 1 ist zur Sicherstellung der Regenwasserentsorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorger 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 allgemeinen Wohngebiete sind Fassaden ausschließlich in Mauerziegel oder Sichtbeton herzustellen. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas, Metall, Holz, Beton, Faserzement oder Kunststoff hergestellt werden.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen und Sondergebiete „Hotel, Fitness, Wellness“ sind als Fassadenmaterialien Blockbohlen, Wellbleche sowie Riemchen ausgeschlossen.

8.3 Dachformen / Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und den Sondergebieten „Hotel, Fitness, Wellness“ sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Dachneigungen bis zu maximal 30° zulässig.

8.4 Dachmaterialien

Zulässig sind Dachsteine in roten und anthraziten 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 eine Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden. Außerdem sind Garbionen zulässig.

Eckernförde, den **19. Nov. 2009**

.....
Der Bürgermeister

