

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 - Stadt Eckernförde

## "Südöstlicher Jungfernstieg"

zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes 4.7/1 „Baugebiet Jungfernstieg Ost“  
sowie 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt“



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBauO-SH wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

- MI Mischgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- SO Sondergebiet - Strandversorgung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 Geschosflächenzahl  
II max. Anzahl der Vollgeschosse
- TH 7,50 max. Traufhöhe
- FH 10,00 max. Firsthöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- g geschlossene Bauweise

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

- Öffentliche Toilette

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz

FLÄCHEN FÜR DEN ERHALT VON ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)

- Fläche für den Erhalt von Anpflanzungen
- Erhalt von Einzelbäumen (symbolische Darstellung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
- Überschwemmunggefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990



### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 (Abs. 4 u. 6-9), 4, 6, 11 BauNVO)

- 1.1 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Strandversorgung" sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für fremdenverkehrsbezogene Service und Information sowie Läden für Reisebedarf zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, gewerbliche Garagen, Büroläden, Beherbergungsbetriebe, Verwaltungsräume und Vergnügungstätten unzulässig.
- 1.4 In den Mischgebieten sind im Erdgeschoss mindestens 75 v.H. der zulässigen Grundfläche gewerblich zu nutzen, oberhalb des Erdgeschosses ist nur Wohnen zulässig. Im MI3 sind oberhalb des Erdgeschosses außerdem auch Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- 2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist Höhe über NN. Als Traufe im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als First im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans gilt der obere Abschluss der Dachhaut.
- 2.2 Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung können bei der Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu dem Maß überschritten werden, das der bestehenden Bebauung des jeweiligen Grundstücks entspricht. Der genaue Umfang ergibt sich aus der beigefügten Bestandsaufnahme.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Von der im Bebauungsplan festgesetzten geschlossenen Bauweise darf ausnahmsweise für notwendige Erschließungsdurchfahrten mit einem Grenzabstand von bis zu 3 m abgewichen werden.
- 3.2 Von den Baulinien darf bei der Änderung oder Nutzungsänderung von bestehenden, zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen ausnahmsweise in dem Umfang abgewichen werden, der sich aus der beiliegenden Bestandsaufnahme ergibt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Fußgängerbereiche sind bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, soweit sie überwiegend dem öffentlichen Gemeinbedarf oder Fremdenverkehr und Erholung dienen, baulich und funktional untergeordneten Charakter haben und die Durchgängigkeit der Verkehrsflächen nicht wesentlich einschränken.

5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 3 LBauO SH)

5.1 Dachform, Dachneigung

- 5.1.1 In den mit MI1 und WA2 bezeichneten Gebieten sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig, die giebelseitig zur Strandpromenade stehen.
- 5.1.2 In dem mit MI3 bezeichneten Gebiet sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° zulässig.
- 5.1.3 In den mit WA1 und MI4 bezeichneten Gebieten sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 25° zulässig.
- 5.1.4 In dem mit MI2 bezeichneten Gebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 5.1.5 Für Dächer von Frontspießen/Risaliten, Zwerchhäusern und Dachgauben sind ausschließlich Dachneigungen von mindestens 10° zulässig.
- 5.1.6 Untergeordnete Nebenanlagen sind auch mit Flach- oder Pultdächern und Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

5.2 Dacheindeckung, Dachaufbauten/-einschnitte

- 5.2.1 Die Dachflächen sind ausschließlich mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Naturschieferplatten einzudecken. Sie sind ausschließlich in einer Farbe einzudecken. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Bei historischem Befund können ausnahmsweise auch andere Dacheindeckungen zugelassen werden.
- 5.2.2 Die Dachflächen von Dachgauben und untergeordneten Nebenanlagen können auch mit anderen Materialien gedeckt werden.
- 5.2.3 In den mit WA1 bezeichneten Gebieten sind Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen, -loggien und -balkonen bei traufständigen Gebäuden nur an der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden müssen sie in diesen Gebieten einen Abstand von mindestens 5 Metern von der am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Giebelfassade einhalten.
- 5.2.4 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf nicht größer als die halbe zugehörige Traufhöhe sein.

5.3 Fassadengestaltung

- 5.3.1 Fassaden sind ausschließlich als Lochfassaden auszubilden. Die Fassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu gliedern. Brand- und Grenzwände ohne Wandöffnungen sind zulässig. Wandöffnungen dürfen mit Ausnahme von Wandöffnungen für Treppenhäuser nicht über mehrere Geschosse ausgeführt werden. Die Wandöffnungen müssen mit Ausnahme der Schaufenster ein stehendes Format aufweisen.
- 5.3.2 In den mit WA1 bezeichneten Gebieten sind Kragplatten, vor die Fassade auskragende Balkone und Vordächer bei traufständigen Gebäuden nur an der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Gebäudeseite zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden müssen sie einen Abstand von mindestens 5 Metern von der am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Giebelfassade einhalten.

5.4 Außenwandgestaltung

- 5.4.1 Außenwandflächen sind ausschließlich als Einzelmauerwerk-Sichtmauerwerk in einem roten bis rotbraunen, gelben, ockernen oder grauen Farbton auszuführen oder in einem einheitlichen Farbton mit einem Remissionswert/Heißbezugswert von mindestens 75 zu verputzen/zuschlämmen. Ein dunklerer Farbton ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente und Sockelflächen zulässig.
- 5.4.2 Für den Sockelbereich sind Natursteine zulässig.
- 5.4.3 Außenwandflächen von Gauben können in anderen Materialien ausgeführt werden.

5.5 Gebäudegliederung

- Bei Gebäuden von mehr als 13 m Länge ist je angefangene 13 m Länge die Fassade einmal durch einen Farb- und Materialwechsel, einen Fensterformatwechsel sowie eine unterschiedliche Ausgestaltung der Traufe zu gliedern. Eine durchgängige Traufe ist bei mehr als 13 m langen Gebäuden unzulässig.

5.6 Technische Aufbauten

- Technische Aufbauten sind bei traufständigen Gebäuden nur an der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Gebäudeseite bzw. Dachfläche zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden müssen sie einen Abstand von mindestens 5 Metern von der am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Giebelfassade einhalten.

noch 5. Bauliche Gestaltung (§ 84 Abs. 3 LBauO SH)

- 5.7 Solaranlagen  
Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern sie nicht aufgeständert sind.
- 5.8 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)  
5.8.1 Gliedernde Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Zierbänder) dürfen nicht durch Werbeanlagen überdeckt oder überformt werden.
- 5.8.2 Je Nutzungseinheit ist ausschließlich eine parallel zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung zulässig. Ausnahmsweise kann bei Nutzungseinheiten in Eckgebäuden zu jeder Gebäudeseite eine parallel zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung zugelassen werden.
- 5.8.3 Es sind ausschließlich Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben oder eine Werbetafel mit dekupierten Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig. Zusätzlich ist ein Logo oder ein Firmenzeichen (auch dekupiert) mit einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig. Bei gastronomischen Betrieben ist ein zusätzliches Brauereilogo (auch dekupiert) mit einer Gesamthöhe von 0,4 m zulässig. Die Länge der Werbeanlage ist auf ein Drittel der Fassadenlänge zu begrenzen.
- 5.8.4 Zusätzliche Werbeanlagen in Form von Bekleblagen an den Eingangstüren zur Nutzungseinheit sind zulässig, wenn Sie max. 10 % der Fensterfläche der Eingangstür einnehmen und eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten.
- 5.8.5 Zusätzlich ist ausschließlich ein fester Ausleger je Nutzungseinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Nutzungseinheiten in Eckgebäuden zu jeder Gebäudeseite ein fester Ausleger zugelassen werden. Dessen Größe darf 0,4 m nicht überschreiten. Ausleger dürfen bis maximal 1 m in den Straßenraum hineinragen.
- 5.8.6 Alternativ zu den vorgenannten Werbeanlagen ist ein Hinweis- und Berufsschild mit einer Größe von 0,3 qm je Nutzungseinheit in der Erdgeschosszone zulässig. Das Hinweis- und Berufsschild darf eine Höhen-, Breiten- und Längenmaß von maximal 0,7 m nicht überschreiten.
- 5.8.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 5.8.8 Werbeanlagen sind ausschließlich in der Zone oberhalb der Erdgeschossfenster bis 0,2 m unterhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz.

### Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unterhalb der Höhenlinie von + 3 m über NN und ist daher gemäß Art. 5 der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG ein potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. Zum Schutz vor Hochwassergefahren wird die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:
  - Räume mit Wohnnutzung auf mindestens NN + 3,50 m
  - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m
  - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NN + 3,50 m
  - Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
  - Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
  - Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
  - Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
  - Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,50 m
  - Darüber hinaus wird empfohlen, der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen, indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Eckernförde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.
2. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das Bootshaus am Südrand (Baugebiet MI4) befindet sich bei Planaufstellung in einer denkmalrechtlichen Überprüfung zur Feststellung der Einstufung als Kulturdenkmal. Generell ist zu beachten, dass insbesondere Veränderungen an Kulturdenkmälern und ihrer Umgebung der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedürfen.

3. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden oder organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von den Wasserstraßen aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 29.10.2012.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 08.11.2012 erfolgt.

2. Die Ratsversammlung hat am 19.05.2015 (und erneut am 30.09.2015) den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2015 bis 07.07.2015 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag 8:00 - 15:30 Uhr, Dienstag und Mittwoch 8:00 - 12:00 und 14:00 - 15:30 Uhr, Donnerstag 8:00 - 17:30 Uhr, Freitag 8:00 - 12:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.05.2015 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.06.2015 (und erneut am 16.10.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Eckernförde, den..... (Unterschrift)

5. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2015 bis 30.10.2015 während folgenden Zeiten erneut öffentlich ausliegen: Montag 8:00 - 15:30 Uhr, Dienstag und Mittwoch 8:00 - 12:00 und 14:00 - 15:30 Uhr, Donnerstag 8:00 - 17:30 Uhr, Freitag 8:00 - 12:00 Uhr. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.10.2015 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eckernförde, den..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)

7. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eckernförde, den..... (Unterschrift)

8. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Eckernförde, den..... (Unterschrift)

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eckernförde, den..... Bürgermeister (Unterschrift)

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen 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 mithin am ..... in Kraft getreten.

Eckernförde, den..... (Unterschrift)

Projekt  
Bebauungsplan Nr. 67 Eckernförde "Südöstlicher Jungfernstieg" zugleich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4/7.1 „Baugebiet Jungfernstieg Ost“ sowie 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt“

Auftraggeber Stadt Eckernförde  
Postfach 1420, 24334 Eckernförde

Vorhabenträger  
Plan B-Plan  
Planverfasser

Projektnummer 12-15  
Plannummer 1215-BP-01-11  
Dateiname B-Plan10.vwx  
Datum gepr. 07.12.2015  
Datum gez. 14.02.2013  
Gez. Methner  
Maßstab 1 : 500

Planungsbüro Sven Methner  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/971979, Fax. 04862/2014678  
E-Mail post@planungsbuero-methner.de