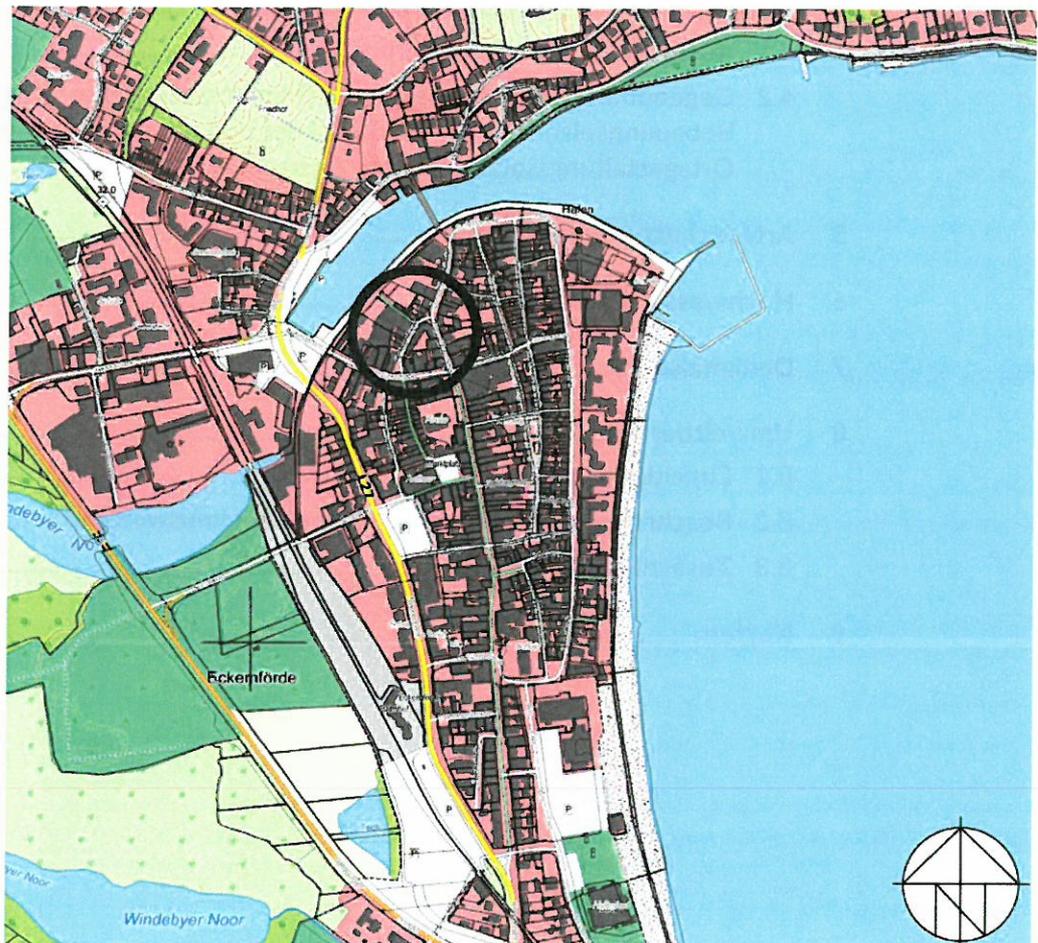


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/4 für das Gebiet „Ochsenkopf“ der Stadt Eckernförde

für das wie folgt begrenzte Gebiet:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 378/142,
im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Frau-Clara-Straße (Flurstück 154/3),
im Süden: durch die nördliche Begrenzungslinie der Langebrückstraße (Flurstück 159/3, teilweise),
im Westen/ Nordwesten: durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 124/2 (Langebrückstraße Nr. 20), durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 168/121, 187/122 und 123 (Ochsenkopf Nr. 3, 5 und 7), von dort entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 131/6 (Langebrückstraße 28) und der östlichen Begrenzung des Hafenvorfeldes (Flurstück 144/10).



Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer	2
1.4 Lage und Bestand.....	2
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Begründung	6
4.1 Auswirkungen der 2. Änderung	6
4.2 Gegenüberstellung der gestalterischen Festsetzungen/ Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4/4 Ochsenkopf und der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt	9
5 Artenschutz und Grünordnung	19
6 Hochwasserschutz	19
7 Denkmalschutz	19
8 Umweltbericht	20
8.1 Einleitung	20
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
8.3 Zusätzliche Angaben	23
9 Kosten.....	23

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat in ihrer Sitzung am 14.06.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 für das Gebiet „Ochsenkopf“ aufzustellen.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich der 2. Änderung dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1000.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die 2. Änderung beinhaltet ausschließlich die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 – 10 im Teil B Text des Bebauungsplanes Nr. 4/4 für das Gebiet „Ochsenkopf“.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert fort. Die textliche Festsetzung Nr. 15 der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt von der 2. Änderung unberührt.

1.3 Projektbeteiligte Planer

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch:

- Architektur + Stadtplanung, Hamburg

1.4 Lage und Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt im Norden der Altstadt von Eckernförde zwischen der Frau-Clara-Straße, der Langebrückstraße und dem Binnenhafen. Der Plangeltungsbereich ist vollständig bebaut.

Der Plangeltungsbereich war Anfang der 1980er Jahre Gegenstand von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Ein wesentlicher Teil der historischen Bebauung wurde damals abgerissen und eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen. Die Straßen wurden verbreitert und es entstanden Neubauten in einer einheitlichen Architektursprache. Einige historische Gebäude wurden jedoch erhalten und sind saniert worden. Der Bebauungsplan Nr. 4/4 bildete für diese Maßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Plangeltungsbereich ist durch eine innerstädtische Nutzungsmischung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) geprägt.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wird in Teil A durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 1 ha. Er ist mit dem Geltungsbereich

des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4/4 für das Gebiet „Ochsenkopf“ identisch.

2 Anlass und Ziele

Die politischen Gremien der Stadt haben im Juni 2012 die Überarbeitung der bisherigen Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt beschlossen und sich sehr intensiv mit der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung befasst. Die neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt ist im Juli 2016 als Satzung beschlossen und seit dem 27.07.2016 rechtskräftig.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde aufgezeigt, dass die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen neben der Ortsgestaltungssatzung auch noch in anderen Planwerken (Werbeanlagensatzung, örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplänen) geregelt wird. Bereits in einem sehr frühen Stadium des Überarbeitungsprozesses ist festgestellt worden, dass die Anwendung der unterschiedlichen Satzungen für Bauherren, Planer und Bauaufsicht unübersichtlich und nicht nachvollziehbar ist. Es wurde empfohlen, zukünftig die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Anlagen der Außenwerbung in der Altstadt nur noch über die Vorschriften einer neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt zu regeln.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Anlagen der Außenwerbung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/4 für das Gebiet „Ochsenkopf“ werden bisher über die im B-Plan integrierten gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 – 10 geregelt. Diese sind am Textlaut der rechtswirksamen Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen in der Altstadt (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) von 1978 und ihre 1. Nachtragsatzung von 1986 orientiert bzw. in Teilen sogar identisch.

In den übrigen Bereichen der Altstadt wird die Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen zum einen über die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt, zum anderen über die örtlichen Bauvorschriften/gestalterischen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4/9 Baugebiet „Nördliche „Altstadt“, Nr. 4/3.1 und 1. Änderung „Reeperbahn“ sowie Nr. 4 „Innenstadt“, 3. Änderung geregelt. In anderen Teilgebieten der Altstadt, z. B. Gartenstraße, Bahnhofstraße, Bachstraße, Gerichtstraße, Sauerengang, Schulweg sowie Rathausmarkt, Kieler Straße und Reeperbahn unterliegen die Gebäude bisher keinen gestalterischen Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Werbeanlagensatzung regelt allerdings in diesen Bereichen (Teilgebiet C) die Anbringung und Ausgestaltung von Werbeanlagen.

Ein Änderungserfordernis ergibt sich auch aus dem künftigen Nebeneinander von unterschiedlichen Regelungsinhalten an einer Straße. So gelten für die Gebäude Langebrückstraße 4 – 20 bisher die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/4 für das Gebiet „Ochsenkopf“. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des Bebauungsplanes, dessen Festsetzungen den Vorgaben der neugefassten Ortsgestaltungssatzung im Range vorstehen, müssen diese Gebäude eine Dachneigung von 45 ° bis 55 ° einhalten. Die gegenüberliegenden Gebäude (Langebrückstraße 1 – 13) hingegen liegen zukünftig im Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung. Danach ist im § 9 „Dächer“ lediglich eine Mindestdachneigung von 25 ° festgelegt. Die unterschiedlichen Regelungen sind weder städtebaulich begründbar noch für die Eigentümer und Bauherren nachvollziehbar.

Auch hinsichtlich der Gestaltung der Werbeanlagen bestehen zwischen den gestalterischen Festsetzungen des B-Planes 4/4 „Ochsenkopf“ und den Vorschriften der neugefassten Ortsgestaltungssatzung unterschiedliche Regelungsinhalte. Diese Festsetzungen sollen künftig durch die Vorgaben der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt ersetzt werden, um eine einheitliche Behandlung von Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern im Innenstadtbereich zu erreichen.

Ziel der 2. Änderung ist es, zukünftig im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4/4 die Gestaltung baulicher Anlagen und Anlagen der Außenwerbung nur noch über die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt zu regeln, um künftig das Nebeneinander von mehreren Planwerken mit zum Teil sehr unterschiedlichen Regelungsdichten und -inhalten im Sinne der Gleichbehandlung aufzugeben. Künftig sollen einheitliche städtebaulich relevante Vorgaben durchgesetzt werden, um so das schützenswerte Ortsbild zu erhalten.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen und die Bebauungspläne an diese anzupassen.

Die regionalplanerische Betrachtung der Stadt Eckernförde erfolgt im Regionalplan zum Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N., der im Jahr 2000 fortgeschrieben wurde. Im Regionalplan ist die Stadt Eckernförde als **Mittelzentrum** eingestuft.

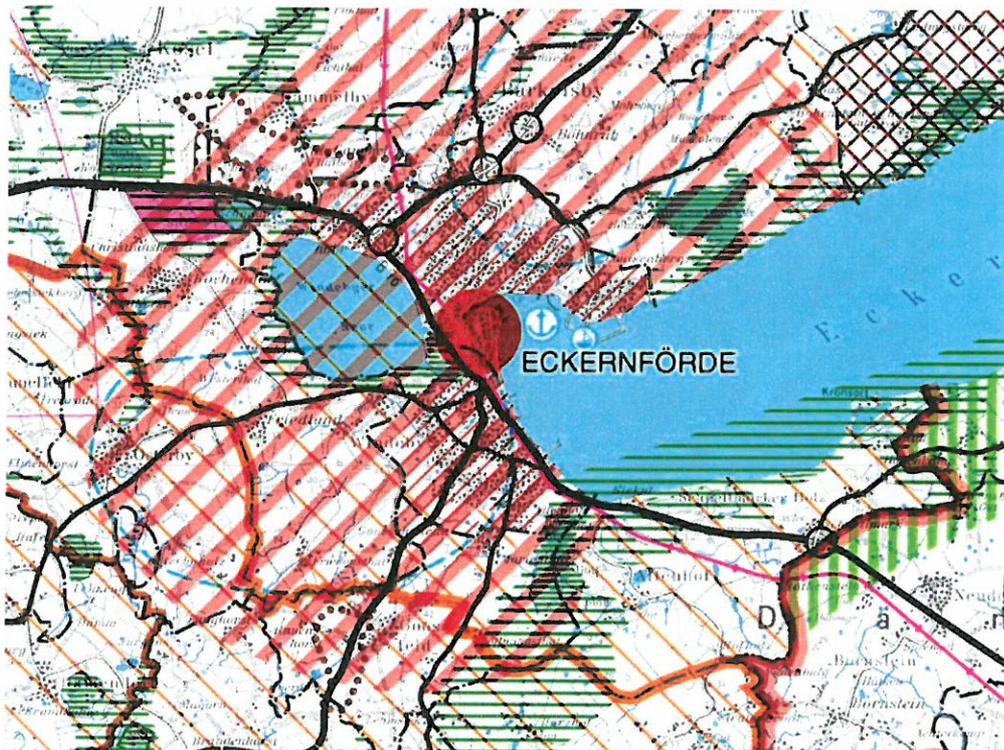


Abbildung 1: Regionalplan – Planungsraum III (2000) – Ausschnitt Eckernförde

Gemäß dem Regionalplan sind zentrale Orte, „Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung“¹. Für die zentralen Orte ist im Regionalplan ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet festgelegt. Dieser stellt die räumliche Abgrenzung des Siedlungskernes dar. Der Regionalplan trifft keine Aussagen und formuliert auch keine Anforderungen zur Gestaltung der Ortsbilder.

Auch der **Landesentwicklungsplan 2010** trifft keine expliziten Aussagen oder Anforderungen zur Gestaltung der Ortsbilder.

Die mit der 2. Änderung verfolgte Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen betreffen nicht die Grundsätze und Ziele der Regional- und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Mit der 2. Änderung werden lediglich die gestalterischen Festsetzungen der Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4/4 aufgehoben. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Die 2. Änderung berührt somit nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

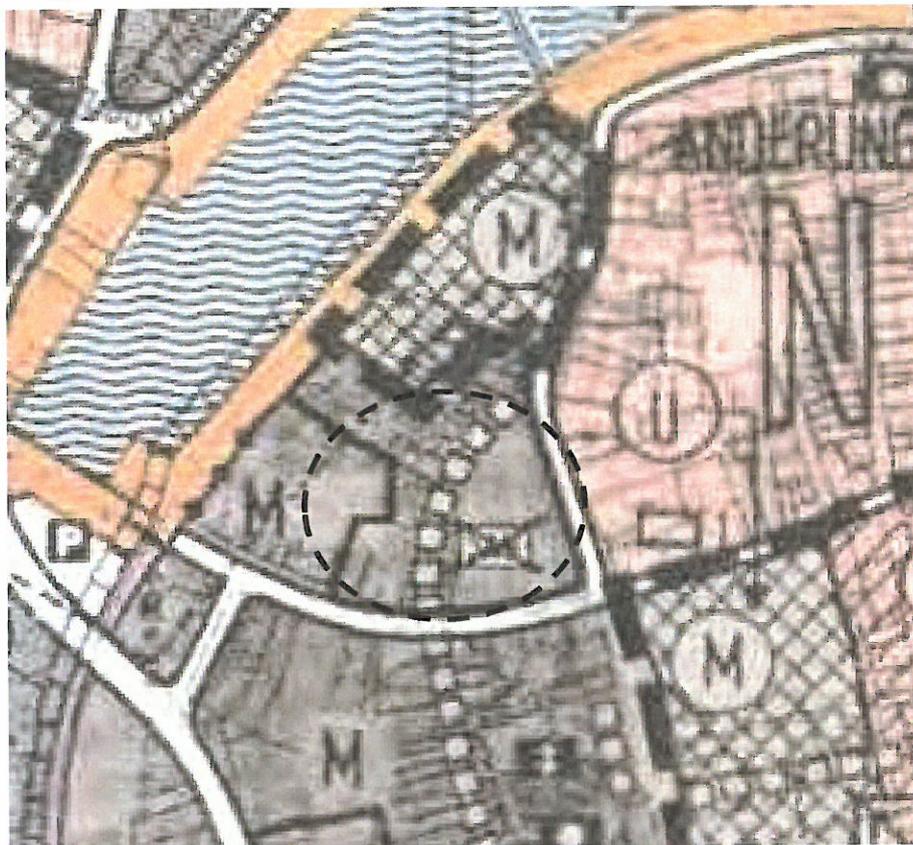


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4

¹ Regionalplan Planungsraum III (2000), Begründung, Ziffer 6.1, S. 35

4 Städtebauliche Begründung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 werden die gestalterischen Regelungen, die sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 – 10 finden aufgehoben. Zukünftig wird die Gestaltung der Gebäude und der Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Plangebiet durch die gestalterischen Vorschriften der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt geregelt. Die 2. Änderung hat somit keine grundsätzlichen Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4/4 für das Gebiet „Ochsenkopf“. Im Detail hat die 2. Änderung jedoch Auswirkungen auf bestimmte Gestaltungselemente, da deren Regelungsdichte durch die neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt erhöht oder verringert worden ist.

Die 2. Änderung hat auch dahingehend Auswirkungen, dass nun für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/4 die gestalterischen Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt (OGS Altstadt) gelten. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 4/4 war festgesetzt, dass die gestalterischen Vorschriften nicht für die Bauflächen 1 und 2 gelten. Es handelt sich um Flächen entlang des II. Steges.

Im Folgenden soll auf diese Auswirkungen eingegangen werden. In Kapitel 4.2 findet sich eine Gegenüberstellung der aufzuhebenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/4 und der entsprechenden Regelungen der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen (Nr. 11 – 14) des Ursprungsbebauungsplanes und seiner 1. Ergänzung (Nr. 15) sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden nicht geändert.

Zur Begründung der einzelnen Vorschriften wird auf die Begründung der rechtskräftigen neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt verwiesen.

4.1 Auswirkungen der 2. Änderung

Gebäudebreiten-Fassadenabschnitte

In den gestalterischen Anforderungen des Bebauungsplanes Nr. 4/4 ist festgelegt, dass die Fassadenabschnitte höchstens 12 Meter breit sein dürfen. Die 2. Änderung hat auf die zukünftige Breite der Fassaden Auswirkungen. Nach den Vorschriften der neugefassten Ortsgestaltungssatzung gibt es kein festes Maß mehr, sondern im Falle der Zusammenlegung von mehreren Parzellen, orientiert sich die Breite der Fassadenabschnitte an der Breite der ursprünglichen Parzelle und des Gebäudes. Grundlage hierfür bildet der sogenannte Grundstücks- und Gebäudebreitenplan, der Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt ist.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich auch Großparzellen. Im Falle einer Neubebauung dieser Großparzellen orientieren sich die Breiten der Fassadenabschnitte an den Gebäuden- und Parzellenbreiten, die sich in der näheren Umgebung desselben öffentlichen Verkehrsraums befinden.

Wandöffnungen/Fenster/Schaufenster

Durch die 2. Änderung wird zukünftig bei der Gestaltung der Wandöffnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/4 nicht mehr zwischen „Neubauten“ und „Objektsanierung“ unterschieden. Bezüglich der Verpflichtung, stehende Fensterformate zu errichten, hat es keine Veränderungen gegeben. Das stehende Format ist weiterhin ein

prägendes Gestaltungselement der Altstadt und wird durch die OGS Altstadt vorgegeben. Zukünftig besteht im Geltungsbereich nicht mehr die Verpflichtung Sprossenfenster zu errichten. Die Regelungsdichte zur Gestaltung der Fenster ist insgesamt verringert worden. Zukünftig sind auch Kunststofffenster zulässig.

Hinsichtlich der Regelungen zu den Schaufenstern gibt es keine wesentlichen Veränderungen. Sie sind weiterhin nur in der Erdgeschosszone zulässig und müssen sich in die Maßstäblichkeit der Fassade einfügen. Eine neue Regelung ist die Begrenzung der Wandöffnung der Schaufenster auf max. 75% der gesamten Ansichtsfläche der Erdgeschosszone. Durch die Vorgabe in der OGS Altstadt soll verhindert werden, dass die gesamte Erdgeschosszone zu einem Schaufenster umgebaut bzw. als Schaufenster errichtet wird.

Bezüglich der maximalen Schaufensterbreite wurde ein maximales Maß von drei Metern festgelegt, dazwischen sind sie durch Außenwandflächen zu unterteilen.

Außenwandflächen/Farbgebung

Außenwandflächen sind weiterhin nur in Sichtmauerwerk, verputzt oder geschlämmt zulässig. Die Art des Sichtmauerwerks wird im Geltungsbereich der 2. Änderung künftig detaillierter geregelt. Vorher waren Mauerziegel zu verwenden, zukünftig muss das Sichtmauerwerk aus einzeln gebrannten Mauersteinen bestehen und als Mauerwerksverband ausgeführt werden.

Es werden durch die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen und damit durch die Anwendung der OGS Altstadt im Bereich des Ochsenkopfs keine Regelungen mehr zu waagrechten Tür- und Fensterstürzen getroffen. Bisher mussten diese als schiefe Stürze oder als Grenadierschicht ausgeführt werden. Auch zu den Sohlbänken oder zur Art des Putzes werden keine Regelungen mehr getroffen. Diese Regelungen wurden im Rahmen des Überarbeitungsprozesses als zu detailliert und in der Praxis als nicht umsetzbar angesehen. Deswegen finden sich solche Regelungen nicht mehr in der neugefassten Ortsgestaltungssatzung.

Bezüglich der Fassadenverkleidung ist nun festgelegt, dass sie nur noch aus Holz oder Schiefer und nur an der Giebelwand zulässig ist. Alle anderen Materialien sind somit ausgeschlossen.

Zukünftig ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/4 der zulässige Farbton (rot bis rotbraun, gelb, ocker oder grau) des Sichtmauerwerkes durch die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt festgesetzt. Dies war bisher nicht der Fall. Für verputzte oder geschlämte Fassaden wird ein Remissionswert/Hellbezugswert von 65 festgelegt. Diese Festlegung entspricht den zahlreichen hell geschlämmten und verputzten Fassaden in der Altstadt.

Dächer

Durch die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4/4 und die Anwendung der OGS Altstadt wird die Mindestneigung der geneigten Dächer auf 25° verringert. Bisher ist eine Mindestdachneigung von 45° und eine Maximaldachneigung von 55° festgelegt.

Hinsichtlich der Dachfarbe und der Dachmaterialien werden die Regelungen erweitert: Es sind zukünftig auch braune sowie anthrazit bis schwarze Tondachpfannen, Betondachsteine oder Naturschieferplatten zulässig. Die seit einigen Jahren vermehrt aufgekommenen glasierten Pfannen werden ausgeschlossen. Eine diesbezügliche Regelung gibt es bisher im Bebauungsplan Nr. 4/4 noch nicht.

Bezüglich der Dachgauben wird die zulässige Breite von 1,25 m auf 1,40 m erhöht. Zudem ist ihre Lage nicht mehr genau geregelt, denn gemäß den gestalterischen Vorschriften im Bebauungsplan Nr. 4/4 waren die Dachgauben nur in der Achse der darunterliegenden Fenster zulässig. Zukünftig besteht durch die Vorgaben der OGS Altstadt in diesem Punkt eine größere Flexibilität.

Zukünftig sind gem. OGS Altstadt Dacheinschnitte, z. B. in Form von Dachterrassen, auf der rückwärtigen Dachfläche bei traufständigen Gebäuden zulässig, bei giebelständigen Gebäuden müssen sie einen Abstand von 5 Meter zum straßenseitigen Giebel einhalten. Somit wird die Attraktivität des Wohnens im Plangebiet gefördert. Bisher gab es bezüglich Dachterrassen keine Regelungen.

Bisher war nur ein Mindestabstand zwischen den Dachgauben und der Traufe festgelegt. Durch die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4/4 im Rahmen der 2. Änderung und die zukünftige Anwendung der OGS Altstadt im Plangebiet ist zukünftig auch ein Abstand zu den Ortsgängen und dem First einzuhalten.

Künftig wird nun auch die Zulässigkeit von Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) geregelt. In den bisherigen gestalterischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4/4 fanden sich hierzu keine Aussagen.

Werbeanlagen

Die 2. Änderung wird hinsichtlich der Werbeanlagen die größten Auswirkungen haben. Die Regelungsdichte erhöht sich durch die Anwendung der OGS Altstadt im Plangebiet. Es finden sich nun differenziertere Vorschriften zur Ausführung, zum Anbringungsort sowie zur Anzahl der Werbeanlagen.

Im Plangebiet sind zukünftig die Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben und mit einer maximalen Höhe von 0,40 m auszuführen. Alternativ hierzu können 1 Meter lange Werbetafeln mit dekupierten Einzelbuchstaben angebracht werden.

Mit der Rechtskraft der 2. Änderung und Anwendung der OGS Altstadt sind im Plangebiet zukünftig Ausleger mit einer max. Werbefläche je Seite 0,4 qm zulässig. In den bisherigen gestalterischen Festsetzungen waren sie nur als handwerklich gestaltete Berufsschilder zulässig.

Abweichungen - Bestandsgebäude

Der Großteil der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich der 2. Änderung sind nach einem einheitlichen architektonischen Konzept entstanden. Einige der vorhandenen Gebäudeelemente (z. B. vor die Fassade auskragende Balkone) weichen von den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt ab. An einigen Gebäuden befinden sich Balkone in Richtung des öffentlichen Straßenraums, diese sind jedoch gemäß der neugefassten Ortsgestaltungssatzung nicht zulässig.

Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Im Falle einer Sanierung oder Instandhaltungsmaßnahme müssten jedoch die Vorschriften der neugefassten Ortsgestaltungssatzung angewendet werden. In diesen Fällen greift jedoch der § 13 der neugefassten Ortsgestaltungssatzung, wonach Abweichungen von den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt an Bestandsgebäuden ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese Abweichungen bereits Bestandteil des architektonischen Konzepts bei Errichtung der baulichen Anlage waren. Im Falle einer erforderlichen Sanierung der Balkone am Ochsenkopf können diese daher zukünftig erhalten werden. Diese bestandsorientierte Regelung gilt jedoch nicht für Werbeanlagen.

4.2 Gegenüberstellung der gestalterischen Festsetzungen/ Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4/4 Ochsenkopf und der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
<p>1. Allgemeine gestalterische Anforderungen</p> <p>Für das gesamte Planungsgebiet, mit Ausnahme der Bauflächen 1 und 2 wird festgesetzt:</p> <p>Die Fassaden von Neubauten sind entsprechend der Maßstäblichkeit der Umgebung zu untergliedern. Sie müssen durch deutliche sichtbare Maßnahmen vertikal so aufgeteilt werden, dass zusammenhängende Fassadenabschnitte von höchstens 12 m entstehen. Die einzelnen Abschnitte sind einschließlich der dazugehörigen Dächer in sich geschlossen zu gestalten.</p> <p>Die Gliederung soll durch die nachfolgend aufgeführten Gestaltungsmerkmale erreicht werden:</p> <p>a) Rücksprünge bis zu max. 2.0 m</p> <p>b) vertikale Gliederungselemente wie Nuten, Lisenen usw.</p> <p>Im Zusammenhang mit:</p> <p>c) unterschiedlicher Materialwahl</p> <p>d) unterschiedlicher Farbwahl</p>	<p>§ 4 Grundstückspartellen- und Gebäudebreiten</p> <p>(1) Bei einer Überbauung von mehreren Grundstückspartellen muss die kleinteilige Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenstruktur durch eine unterschiedliche Farb- und Materialwahl der Fassaden erkennbar sein. Bei Überbauung mehrerer Grundstückspartellen mit einem traufständigen Gebäude ist eine durchgängige Traufe unzulässig. Die kleinteilige Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenstruktur muss in einer unterschiedlichen Ausgestaltung der Traufe erkennbar sein. Die Grundstückspartellenstruktur im Sinne dieser Satzung ist dem Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 2) zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und liegt im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht aus.</p> <p>(2) Gemäß dem Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 2) sind in der Altstadt einige Großpartellen vorhanden. Bei einer Neubebauung dieser Großpartellen ist eine Gliederung der Fassaden in Abschnitten nach Maßgabe des Absatzes 1 vorzunehmen, die sich in ihrer Breite an den Breiten der vorhandenen Grundstückspartellen und Gebäuden orientieren, die sich in der näheren Umgebung desselben öffentlichen Verkehrsraums befinden, wie die Großpartelle.</p>
<p>2. Wandöffnungen (Neubauten)</p> <p>2.1 Fensteröffnungen - ausgenommen Schaufenster – müssen stehende Formate haben. Das Verhältnis von Breite zu Höhe darf 1 : 1,2 nicht unterschreiten.</p>	<p>§ 5 Fassaden</p> <p>1) Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dies gilt auch für Erker, Utluchten und Frontspieße/Risalite. Die Fassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu gliedern. Brand-</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
<p>2.2 Wandpfeiler zwischen den Fenstern müssen mindestens</p> <p>2/5 Fensterbreite haben, am Fassadenrand mindestens 2/3 Fensterbreite.</p> <p>Fensterreihungen mit schmalere Pfeilern sind bis zu 3 Fenster zulässig.</p> <p>2.3 Für Hauseingangstüren sind Metallkonstruktionen und Oberflächen aus Kunststoff unzulässig.</p> <p>2.4 Glasbausteine dürfen in Fassaden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.</p>	<p>und Grenzwände ohne Wandöffnungen sind zulässig. Die Wandöffnungen müssen mit Ausnahme der Schaufenster ein stehendes Format aufweisen.</p> <p>(2) Zwischen den einzelnen Wandöffnungen und zwischen den Wandöffnungen und den Fassadenaußenkanten sind Außenwandflächen vorzusehen. Wandöffnungen dürfen mit Ausnahme von Wandöffnungen für Treppenhäuser nicht über mehrere Geschosse ausgeführt werden.</p> <p>(3) Vorbauten in Form von Erkern, Utluchten und Frontspießen/Risaliten mit bis zu einer Breite von einem Drittel der zugehörigen Trauflänge sowie Vorsprünge in Form von Ziergesimsen, Lisenen, Zierbänder sind zulässig.</p> <p>(4) Kragplatten, vor die Fassade auskragende Balkone und Vordächer sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig. Einrollbare oder einklappbare Markisen sind zulässig.</p>
<p>3. Wandöffnungen und Fensterteilungen (Objektsanierung)</p> <p>3.1 Bei Objektsanierungen dürfen Wandöffnungen im Einsehbereich von Straßen und öffentlichen Plätzen nur ausnahmsweise und aus zwingenden Gründen verändert werden.</p> <p>3.2 Wird der Wert einer Fassade im Wesentlichen durch kleinteilige Sprossenteilung der Fenster bestimmt, so ist bei Erneuerung der Fenster die gleiche Sprossenteilung wieder herzustellen. Bei Verbund- oder Kastenfenstern genügt die Sprossenteilung des äußeren Fensters.</p> <p>3.1 Bei anderen Fassaden sind Fenster mit Höhen gleich/größer 1,50m sind durch Kämpfer zu unter-</p>	<p>§ 7 Fenster</p> <p>(1) Bei Fensterwandöffnungen ab einer Breite von 1,0 m ist mindestens eine senkrechte Unterteilung vorzunehmen. Die Unterteilung darf nicht aufgesetzt, aufgeklebt oder zwischen den Fensterscheiben angebracht werden. Bei Verbund- oder Kastenfenstern genügt die Fensterteilung des äußeren Fensters.</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
teilen. Erhält der untere Fensterteil durch die Teilung ein liegendes bis quadratisches Format, so ist er zweiflügelig auszubilden.	
<p>§ 4 Schaufenster</p> <p>4.1 Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.</p> <p>4.2 Schaufenster dürfen die Maßstäblichkeit der Fassade nicht durchbrechen; sie sind in Größe, Form und Gliederung aus den Fassadenelementen zu entwickeln, die max. Breite darf 2 Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse nicht überschreiten.</p> <p>4.3 Schaufensterzonen sind durch Pfeiler zu teilen, die mindestens die Breite der Fensterpfeiler der Oberschosse haben müssen.</p> <p>4.4 Bei Arkaden genügt die Teilung nach 4.2 und 4.3 in der Arkadenebene.</p> <p>4.5 Schaufensterüberdeckungen (u.a. Sonnenstores, Markisen) sind entsprechend den Schaufensterbreiten zu unterteilen.</p>	<p>§ 8 Schaufenster</p> <p>(1) Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone und nur für gewerbliche Nutzungseinheiten zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch für Wohnungen zulässig, die sich in ehemaligen Gewerbeeinheiten befinden. Die Wandöffnungen der Schaufenster dürfen in ihrer Gesamtheit nur bis zu 75% der gesamten Ansichtsfläche der Erdgeschosszone einnehmen. Die Schaufenster dürfen die Maßstäblichkeit der Fassade nicht durchbrechen; sie sind in Größe, Form und Gliederung aus den Fassadenelementen zu entwickeln.</p> <p>(2) Die Schaufenster sind durch Außenwandflächen einzufassen und ab einer Breite von mehr als drei Metern durch Außenwandflächen zu unterteilen, die aus der vertikalen Fassadenflucht der darüber liegenden Außenwandflächen abgeleitet sein müssen.</p> <p>(3) Schaufensterüberdeckungen sind nur in Form von einrollbaren oder einklappbaren Markisen zulässig. Die einrollbaren Markisen sind den Schaufensterbreiten entsprechend zu unterteilen.</p>
<p>5. Außenwandflächen</p> <p>5.1 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.</p> <p>5.2 Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel zu verwenden. Mauersteine mit glatten Oberflächen (Glasur usw.) und keramische Klinker und Spaltklinker sind unzulässig. Waagerechte Tür- und Fensterstürze sind als scheidrechte Stürze oder Grenadier-schicht auszuführen. Sohlbänke sind als Flach- oder Rollschichten herzustellen.</p>	<p>§ 6 Außenwandflächen</p> <p>(1) Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen, zu schlämmen oder als Fachwerkfassade auszuführen. Für den Sockelbereich sind Natursteine zulässig. Außenwandflächen von Gauben können in anderen Materialien ausgeführt werden.</p> <p>(2) Das Sichtmauerwerk ist mit gebrannten Einzelmauersteinen und als Mauerwerksverband auszuführen. Die Einzelmauersteine sind nur in einem roten bis rotbraunen sowie gelben, ockernen und grauen Farbton zulässig. Zierbänder mit glatten Oberflächen (Glasur usw.) und aus keramischen Klinkern sind zulässig.</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
<p>Horizontale Gliederungen, Trauf- und Giebelabschlüsse können durch Zierschichten betont werden.</p> <p>5.3 Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze und Schlämme sowie Putze mit mineralischer oder glänzender Oberfläche (Waschputze, Kunststoffputze) unzulässig.</p> <p>5.4 Fassadenverkleidungen mit traditionellen Materialien sind zulässig. Fassadenverkleidungen mit glatter, glänzender Oberfläche, aus keramischen Platten, Asbestzementplatten, Platten aus Kunststoff, Metall und Glas sind unzulässig, ebenso Mauerwerks- oder Steinimitationen aus Bitumenpappe o. ä..</p>	<p>(3) Bei verputzten oder geschlämmten Außenwandflächen ist nur ein Farbton mit einem Remissionswert/Hellbezugswert von mindestens 65 zulässig. Ein dunklerer Farbton ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente und Sockelflächen zulässig.</p> <p>(4) Die Ausfachungen bei Fachwerk können als Sichtmauerwerk oder als geputzte und geschlämmte Flächen hergestellt werden. Dabei dürfen die Balken nicht überputzt oder überschlämmt werden. Bei der Renovierung von überputztem Fachwerk sind die Balken wieder freizulegen. Balken und Wandflächen sind farbig voneinander abzusetzen.</p> <p>(5) Fassadenverkleidungen sind nur in Holz und Schiefer nur an Giebelwänden und nur oberhalb der Traufe sowie an den Außenwandflächen von Gauen zulässig. Fassadenverkleidungen mit z. B. glatter, glänzender Oberfläche, aus keramischen Platten, Platten aus Kunststoff, Zementfaserplatten, Metall und Glas sind unzulässig.</p>
<p>6. Farbgebung</p> <p>6.1 Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 30 zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente zulässig, ebenso für Sockelflächen. Die Farben benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.</p> <p>6.2 Mehr als 3 Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.</p> <p>6.3 Gliedernde Fassadenelemente sind durch im Ton abgesetzte Farben zu unterstreichen.</p>	<p>ist im § 6 „Außenwandflächen“ Abs. 3 integriert.</p>
<p>7. Dachdeckungen</p> <p>7.1 Steildächer sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken. Anthrazitfarbener Eter-</p>	<p>§ 9 Dächer</p> <p>(1) Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25 ° zulässig. Pultdächer und</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
<p>nitschiefer ist als Ausnahme zulässig. Bei Betondachpfannen ist das „Doppel-S“-Profil oder die Hohlpfanne zu verwenden.</p> <p>8. Dachaufbauten, Dachgauben</p> <p>8.1 Dachgauben sind nur in einer Größe von höchstens bis zu einer Breite von 1,25 m und einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ausnahmen sind zulässig.</p> <p>8.2 Dachgauben sind in der Achse darunterliegender Fenster anzuordnen. Zwischen Gaube und Traufe muss mindestens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen.</p> <p>8.3 Die Summe der Breiten von Dachgauben darf nicht größer als die halbe zugehörige Trauflänge sein.</p> <p>8.4 Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der Gebäuderückseite anzuordnen.</p>	<p>Zeltdächer sind unzulässig. Bei historischem Befund ist ausnahmsweise auch eine geringere Dachneigung zulässig. Für Dächer von Frontspießen/Risaliten, Zwerchhäusern und Dachgauben sind geringere Dachneigungen möglich, jedoch nicht weniger als 10 °.</p> <p>(2) Die Dachtraufe darf die Außenwand nur bis zu maximal 20 cm überragen. Hiervon ausgenommen sind Dachentwässerungsrinnen.</p> <p>(3) Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Naturschieferplatten einzudecken. Sie sind in einer Farbe einzudecken. Glasierte Tondachpfannen, Betondachsteine oder Naturschieferplatten sind unzulässig. Bei historischem Befund können ausnahmsweise auch andere Dacheindeckungen zugelassen werden. Die Dachflächen von Dachgauben können auch mit anderen Materialien gedeckt werden.</p> <p>(4) Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben, Zwerchhäusern, Giebelhäusern von Frontspießen/Risaliten und Dachflächenfenstern zulässig. Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen, -loggien und -balkonen sind bei traufständigen Gebäuden nur an der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden müssen sie einen Abstand von mindestens 5 Metern von der am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Giebelfassade einhalten.</p> <p>(5) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf nicht größer als die halbe zugehörige Trauflänge sein. Bei Kombinationen aus Dachgauben, Dachfenstern, Zwerchhäusern, Giebelhäusern von Frontspießen/Risaliten und Dacheinschnitten darf die Gesamtlänge der Elemente ebenfalls nicht größer als die halbe zugehörige Trauflänge sein. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,40 m und eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Wenn die Gauben als zweiter Rettungsweg gemäß §38 Landesbauordnung Schleswig-Holstein genutzt werden müssen, kann ausnahmsweise die Breite auf 1,60 m und die Höhe auf 1,80 m erweitert werden. In diesem Fall müssen alle Einzelgauben an der entsprechenden Dachseite in diesem Maß ausgeführt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
	<p>(6) Zwischen den einzelnen Dachgauben und zwischen den einzelnen Dachfenstern ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Abstand von mindestens 1 m ist auch zwischen Dachgauben und Zwerchhäusern sowie Giebelhäusern von Frontspießen/Risaliten und Dachfenstern und Zwerchhäusern sowie Giebelhäusern von Frontspießen/Risaliten einzuhalten.</p> <p>(7) Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens die Breite von zwei Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Naturschieferplatten zu den Ortsgängen einhalten. Der Abstand zur Traufe muss mit Ausnahme von Zwerchhäusern und Giebelhäusern von Frontspießen/Risaliten mindestens die Länge von zwei Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Naturschieferplatten aufweisen. Zum First ist ein Mindestabstand mit Ausnahme von Zwerchhäusern und Giebelhäusern von Frontspießen/Risaliten von 1 m einzuhalten.</p> <p>(8) Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Sie müssen in der Ebene der Dachflächen liegen und dürfen nicht aufgeständert sein.</p> <p>(9) Bei traufständigen Gebäuden sind Aufzugsüberfahrten auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Bei giebelständigen Gebäuden müssen sie einen Abstand von mindestens 5 Metern von der am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Giebelfassade einhalten.</p>
<p>9. Antennen</p> <p>9.1 Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter Dach anzubringen.</p> <p>9.2 Müssen, wegen schlechter Empfangsqualität, Antennen über Dach angeordnet werden, so sind sie bei traufständigen Gebäuden mindestens 2 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mindestens 5 m hinter der Straßenfront anzubringen. Bei Gebäuden mit 2 und mehr Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen einzubauen.</p>	<p>§ 10 Antennen / Satellitenempfangsanlagen</p> <p>(1) Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Satellitenempfangsanlagen sind bei traufständigen Gebäuden auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche, bei giebelständigen Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5 m von der am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Giebelfassade unterzubringen. Bei Gebäuden mit 2 und mehr Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen zu errichten und entsprechend den Anforderungen im Satz 1 unterzubringen.</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
	<p>§ 11 Einfriedigungen</p> <p>(1) Einfriedigungen, die den öffentlichen Verkehrsraum gegen hintere Grundstücksteile abgrenzen, sind in Sichtmauerwerk, Holz, Metall oder als Hecke auszuführen. Flechtzäune sind unzulässig. Das Mauerwerk kann verputzt oder geschlämmt werden. Unter Einfriedigungen im Sinne dieser Satzung fallen auch die Tore, die historischen Grenzabstände (Bau- und Schwengelwiche sowie Brand- und Traufgassen) zum öffentlichen Verkehrsraum abgrenzen.</p>
<p>10. Werbeanlagen</p> <p>10.1 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf die Zone unter Oberkante Erdgeschossdecke zu beschränken.</p> <p>10.2 Werbeanlagen dürfen auch in einer Höhe von mehr als 3 m nur bis zu 30 cm in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Ausleger sind unzulässig. Das gilt nicht für handwerklich gestaltete Berufsschilder.</p> <p>10.3 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehene Flächen und Gegenständen aufgestellt oder angebracht werden.</p> <p>10.4 Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden. Für sie ist eine Bauanzeige erforderlich.</p> <p>10.5 Unzulässig sind:</p> <p>a) Werbeanlagen über 3 qm Gesamtfläche. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umgrenzt.</p> <p>b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.</p> <p>c) Lichtwerbungen in grellen Tönen.</p>	<p>§ 12 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)</p> <p>(1) Allgemeines</p> <p>(1.1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung an den Fassaden der baulichen Anlagen zulässig.</p> <p>(1.2) Gliedernde Fassadenelemente (z. B. Gesimse, Lisenen, Zierbänder) dürfen nicht durch Anlagen der Außenwerbung überdeckt oder überformt werden.</p> <p>(2) Nutzungseinheiten im Erdgeschoss</p> <p>(2.1) Je Nutzungseinheit ist 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. Sie ist in der Zone zwischen der Oberkante der Schaufensteröffnungen und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig; es ist jedoch ein Mindestabstand von 0,20 m zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses einzuhalten. Die parallel zur Außenfassade angebrachte Werbeanlage ist deutlich dem Erdgeschoss zuzuordnen. Sie ist wie folgt auszuführen:</p> <p>(2.1.1) In Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 m. Zusätzlich ist ein Logo oder ein Firmenzeichen mit einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig. Wenn gliedernde Elemente der</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
	<p>Fassade nicht beeinträchtigt werden, kann bei Sonderformen des Logos oder des Firmenzeichens ausnahmsweise von der Höhe abgewichen werden. Die Höhe darf jedoch 0,50 m nicht übersteigen.</p> <p>Bei gastronomischen Betrieben ist ein zusätzliches Brauereilogo mit einer Gesamthöhe von 0,40m zulässig.</p> <p>(2.1.2) Alternativ ist je Nutzungseinheit eine Werbetafel mit dekupierten (ausgeschnittenen) Einzelbuchstaben mit einer maximalen Gesamthöhe von 0,40 m und Gesamttiefe von 0,05 m zulässig. Zusätzlich ist innerhalb der Werbetafel ein dekupiertes Logo oder ein dekupiertes Firmenzeichen zulässig. Bei gastronomischen Betrieben ist innerhalb der Werbetafel ein zusätzliches dekupiertes Brauereilogo zulässig.</p> <p>Die Länge der Werbetafel ist auf einen Meter zu begrenzen. Es dürfen nur die dekupierten Einzelbuchstaben leuchten.</p> <p>(2.2) Alternativ zu 2.1 ist die Anbringung einer Anlage der Außenwerbung innerhalb der Schaufensteröffnung in Form einer Werbetafel oder einer Beklebung zulässig. Die Fläche der Anlage der Außenwerbung darf maximal 20 % der Fläche der Schaufensteröffnung einnehmen. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,40 m nicht überschreiten. Zusätzliche Beklebung an den Eingangstüren zur Nutzungseinheit sind zulässig, wenn Sie max. 10 % der Fensterfläche der Eingangstür einnehmen und eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten.</p> <p>(2.3) Je Nutzungseinheit ist eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragenschilder) zulässig. Ausnahmsweise kann bei Nutzungseinheiten in Eckgebäuden zu jeder Seite eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung zugelassen werden. Sie ist in der Zone oberhalb der Erdgeschossfenster und unterhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses anzubringen. Bei Vorhandensein von gliedernden Fassadenelementen kann ausnahmsweise von dieser Zone nach oben und unten geringfügig abgewichen werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
	<p>Ihre Werbefläche darf je Seite 0,40 qm nicht überschreiten. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umgrenzt. Sie dürfen bis maximal 1 m in den Straßenraum hineinragen. Die Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen der Stadt Eckernförde ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.</p> <p>(2.4) Alternativ zu den in 2.1. bis 2.3 genannten Anlagen der Außenwerbung ist ein Hinweis- und Berufsschild mit einer Größe von 0,30 qm je Nutzungseinheit in der Erdgeschosszone zulässig. Das Hinweis- und Berufsschild darf ein Höhen-, Breiten- und Längenmaß von maximal 0,70 m nicht überschreiten.</p> <p>(3) <u>Nutzungseinheiten in den Obergeschossen</u></p> <p>(3.1) Für Nutzungseinheiten in den Obergeschossen (z. B. freie Berufe und Dienstleistungsbetriebe) sind Hinweis- und Berufsschilder mit einer Größe von 0,30 qm je Nutzungseinheit in der Erdgeschosszone zulässig. Das Hinweis- und Berufsschild darf ein Höhen-, Breiten- und Längenmaß von maximal 0,70 m nicht überschreiten.</p> <p>(3.2) Zusätzlich ist für Nutzungseinheiten in den Obergeschossen eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragenschilder) bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Die Anlage der Außenwerbung ist nur zwischen den äußersten Fenstern und der Fassadenaußenkante zulässig. Ihre Werbefläche darf 0,30 qm je Seite nicht überschreiten. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umgrenzt. Sie dürfen bis maximal 0,50 m in den Straßenraum hineinragen</p> <p>(4) <u>Nutzungseinheiten in rückwärtigen Gebäuden</u></p> <p>(4.1) Für Nutzungseinheiten in rückwärtigen baulichen Anlagen kann ein Hinweisschild in der Erdgeschosszone am Gebäude, das sich am öffentlichen Verkehrsraum befindet mit bis zu einer Größe von 0,30 qm angebracht werden. Das Hinweis- und Berufsschild darf ein Höhen-, Breiten- und Längenmaß von maximal 0,70 m nicht überschreiten. Bei mehr als drei Nutzungseinheiten ist eine Gemeinschaftswerbeanlage anzubringen, die eine Größe</p>

Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2 „Ochsenkopf“ vom 19.09.1979	Neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt vom 27.07.2016
	<p>von 1,2 qm nicht überschreiten darf.</p> <p>(4.2) Alternativ ist eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragchilder) mit einer Werbefläche von max. 0,40 qm je Seite zulässig. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche umgrenzt. Die Auskrantung ist max. auf 1,0 m zu begrenzen. Hierbei ist der Anbringungsort aus Punkt 2.3 zu berücksichtigen. Bei mehr als einer Nutzungseinheit im rückwärtigen Bereich ist nur eine Werbeanlage der Außenwerbung gem. Abs. 4.1 zulässig.</p> <p>(5) Sonstiges</p> <p>(5.1) Spannbänder dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.</p> <p>(5.2) Fahnen und Flaggen zu Werbezwecken sind an baulichen Anlagen unzulässig.</p> <p>(5.3) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.</p>
	<p>§ 13 Abweichungen</p> <p>Abweichungen von diesen Vorschriften sind an Bestandsgebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn diese Abweichungen bereits Bestandteil des architektonischen Konzepts bei Errichtung der baulichen Anlage waren. Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen.</p>
	<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die §§ 4 - 12 dieser Ortsgestaltungssatzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.</p>

5 Artenschutz und Grünordnung

Mit der 2. Änderung werden nur die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes aufgehoben. Die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen hat keine Auswirkung auf artenschutzrechtliche oder grünordnerische Belange im Plangebiet.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

6 Hochwasserschutz

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem § 80 des Landeswassergesetzes und ist somit Hochwasser gefährdet. Bei Ostseewasser besteht für den Geltungsbereich eine Überflutungsgefahr. Schäden an Gebäuden sind nicht auszuschließen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Es wird um entsprechende Beteiligung gebeten.

Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich denkmalwürdige und historische Gebäude. Derzeit findet durch die untere Denkmalschutzbehörde eine Überprüfung der Denkmalwürdigkeit der Gebäude statt. Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich die denkmalgeschützten und ortsbildprägenden ehemaligen Speichergebäude (Rundspeicher und Siemenspeicher).

Durch die 2. Änderung werden denkmalrechtliche Belange nicht berührt. Im Übrigen wird künftig gem. § 3 OGS Altstadt darauf abgestellt, dass die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung nur soweit zu Anwendung kommen, wie sie mit dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz vereinbar sind.

Das Archäologische Landesamt weist auf das vorhandene archäologische Interessengebiet sowie den § 15 DSchG hin:

Der überplante Bereich befindet sich großenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten in diesen Bereichen sind gem. § 12(2) 6 DSchG genehmigungspflichtig, daher ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein an Erdeingriffen frühzeitig zu beteiligen. Im Bebauungsplan wurde ein diesbezüglicher denkmalschutzrechtlicher Hinweis übernommen.

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.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der 2. Änderung lediglich die gestalterischen Festsetzungen aufgehoben, so dass die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen nur noch über die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt geregelt wird. Die Aufhebung der gestalterischen Regelungen hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Die Stadt Eckernförde hat sich nach Rücksprache mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten für die Aufstellung der 2. Änderung im Normalverfahren entschieden. Vor diesem Hintergrund ist formal gem. § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zu dokumentieren. Die Inhalte des vorliegenden Umweltberichtes sind entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zusammengestellt worden.

In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens (hier Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften) auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet.

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 „Ochsenkopf“ sollen die gestalterischen Festsetzungen aufgehoben werden. Zukünftig soll die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen in der Altstadt nur noch über die neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt geregelt werden.

8.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und Schutzobjekte

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Neben den Zielaussagen des BauGB selbst sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen i.d.R., jedoch abhängig von der konkreten Planungssituation, weitere Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Lan-

des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und Landeswaldgesetzes (LWaldG) zu berücksichtigen.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 nur die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen erfolgt, sind in diesem Planverfahren keine der in den Fachgesetzen festgelegten Ziele berührt.

Fachplanungen

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N vom Juni 2000 liegt das Plangebiet in der Siedlungslage von Eckernförde.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I von 1998 liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Eckernförde. Eckernförde ist als zentraler Ort (Mittelzentrum) dargestellt.

Der **Landschaftsplan** (1992) weist für das Plangebiet „Siedlungs- und Verkehrsfläche allgemein“ aus. Weitere Aussagen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht getroffen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt für den Plangeltungsbereich gemischte Bauflächen dar.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch

Durch die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Boden

Der Plangeltungsbereich ist vollständig bebaut und versiegelt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 erfolgen **keine nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden, da keine Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Versiegelung erfolgen.

Schutzgut Wasser

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 erfolgen **keine nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser, da lediglich die gestalterischen Festsetzungen aufgehoben werden.

Schutzgut Klima, Luft

Die Flächen im Geltungsbereich sind vollständig versiegelt und sind damit durch ein städtisches Lokalklima geprägt.

Durch die 2. Änderung **sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten, da die relevanten Einflussfaktoren unverändert bleiben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch eine städtische Bebauung mit typischerweise geringem Bestand an Gehölzen geprägt. Das Plangebiet hat nur geringe Bedeutung als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen hat **keine nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt in der Altstadt von Eckernförde. Die im Bebauungsplan Nr. 4/4 festgelegten gestalterischen Festsetzungen sollen die Gestalt der vorhandenen Gebäude und das daraus resultierende Ortsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen bewahren.

Im Rahmen der 2. Änderung werden zwar die gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan aufgehoben, die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen wird jedoch über die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt zukünftig geregelt, so dass es nicht zu **nachteiligen Auswirkungen** auf das Ortsbild kommen wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich denkmalwürdige und historische Gebäude. Derzeit findet durch die untere Denkmalschutzbehörde eine Überprüfung der Denkmalwürdigkeit der Gebäude statt. Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich die denkmalgeschützten und ortsbildprägenden ehemaligen Speichergebäude (Rundspeicher und Siemsenpeicher).

Die Gestaltung der Gebäude wird zukünftig über die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt geregelt, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter hat.

Der überplante Bereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten in diesen Bereichen sind gem. § 12(2) 6 DSchG genehmigungspflichtig, daher ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein an Erdingriffen frühzeitig zu beteiligen. Im Bebauungsplan wurde ein diesbezüglicher denkmalschutzrechtlicher Hinweis übernommen.

Wechselwirkungen und -beziehungen

Mit dem Begriff der Wechselwirkungen werden Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern beschrieben. Da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat, sind auch für die Wechselwirkungen keine Veränderungen zu erwarten.

8.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat, ergeben sich für die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung keine Unterschiede.

8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die 2. Änderung erfolgen keine nachteiligen Umweltauswirkungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Somit erfolgen weder Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen, noch Festsetzungen für deren Ausgleich.

8.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da zukünftig die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen nur noch über die Ortsgestaltungssatzung geregelt werden soll, damit für die Beurteilung von Bauvorhaben und Werbeanlagen nur noch ein

Planwerk hinsichtlich der gestalterischen Fragstellungen zur Anwendung kommt.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist auf Grundlage bereits bestehender Planungen erfolgt. Näher Untersuchungen waren nicht erforderlich.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen bei ihrer Durchführung keine erheblichen Auswirkungen, so dass keine Maßnahmen für deren Überwachung erfolgen.

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 verfolgt die Stadt Eckernförde das Ziel, die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen nur noch über die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt zu regeln. Vor diesem Hintergrund müssen die im Bebauungsplan Nr. 4/4 getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgehoben werden.

Auswirkungen auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes und die Schutzgüter sind somit nicht ersichtlich.

9 Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 entstehen der Stadt Eckernförde neben Planungskosten keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am ~~30.03.2017~~ gebilligt.

Eckernförde, den **03 APR. 2017**



.....
(Sibbel)
Bürgermeister