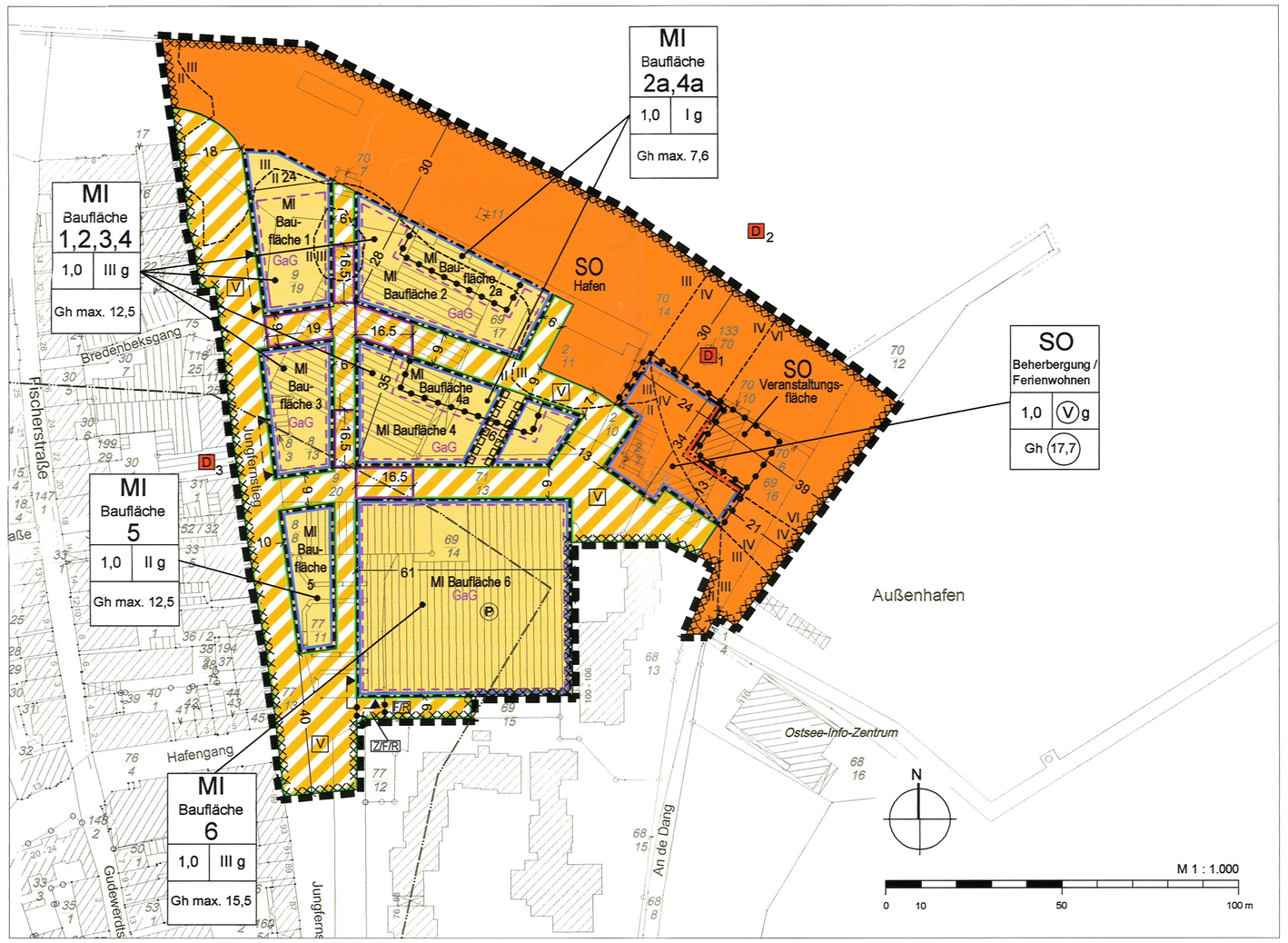
SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "JUNGFERNSTIEG NORD - HAFENSPITZE"

ZUGLEICH 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4/7.1 "JUNGFERNSTIEG OST"

für den nördlichen Abschnitt des Jungfernstieges (Flurstück 77/13 teilw.), den östlichen Abschnitt der Hafenpromenade (Flurstücke 70/14 teilw., 70/10, 70/7, 11, 133/70, 70/6), die Vorflächen des Sporthafens (Flurstück 69/16, Teile des Flurstücks 70/12), die Fläche des ehemaligen Gewerbehafen-Gebietes südlich der Hafenpromenade (Flurstücke 9/19, 69/17, 2/11, 2/10, 2/7, 8/3, 8/13, 9/20) einschließlich des ehemaligen Kühlhauses (Flurstück 8/8) und des Parkhauses am Jungfernstieg mit anliegenden Flächen (Flurstück 69/14, 77/11, 71/13, 69/15 teilw.), Flur 1 in ©, Gemarkung: Eckernförde ©.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
SO Hafen	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO Beherbergung / Ferienwohnen	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung / Ferienwohnen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO Veranstaltungsfläche	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
MI Baufläche z.B. 1	Mischgebiet mit Nummerierung der Bauflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
1,0	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
(V)	zwingende Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
Gh max. z.B. 12,5	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
Gh (17,7)	zwingende Gebäudehöhe in m über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F/R	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Z/F/R	Zweckbestimmung Zufahrt, Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	Einfahrtbereich Garagengeschoss (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.11)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	mit Gehrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GaG	Umgrenzung von Flächen für Garagengeschosse (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8-1.12)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB § 12 BauNVO
z.B. II / III	Grenze der Lärmpegelbereiche II bis VI (siehe textliche Festsetzung 1.14)	
	Umgrenzung der Flächen, für die Überflutungsgefahr besteht	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Unterbauung von Straßenverkehrsflächen	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D	in das Denkmalbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale, Stadt Eckernförde
1	Leuchtturm am Hafen
2	Wasserflächen des Hafens
3	Jungfernstieg 117, ehemalige Kistenmacherei
	Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG in 100 m Abstand zur Küstenlinie

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

z.B. 15	Bemaßung in m
	vorhandenes Gebäude und Nebengebäude
	vorhandene Grundstücksgrenze

ergänzt am 20.12.2010

TEIL B: TEXT

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen dient vorwiegend der Unterbringung von Hafennutzungen. Zulässig sind auch die Errichtung und der im Sinne der TA Lärm seltene Betrieb einer offenen Anlage zum Umschlag von Schüttgütern sowie die Durchführung von im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie seltenem Volksfestbetrieb.

Das Sondergebiet Hafen wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.

1.2 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung / Ferienwohnen dient der Unterbringung von nicht dauerhaftem Wohnen. Zulässig sind Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zudem sind die Errichtung und der Betrieb einer Bühne mit dazugehörigen Einrichtungen zur Durchführung von Veranstaltungen zulässig. Des weiteren sind zulässig Schank- und Speisewirtschaften, Serviceeinrichtungen für den Hafen sowie Schulungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten.

1.3 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsfläche dient der Errichtung und dem Betrieb einer Veranstaltungsfläche mit Bühne und Überdachung für die Durchführung von Veranstaltungen. Zulässig sind die Aufstellung einer Bühne und dazugehörige Einrichtungen, die Überdachung der Fläche sowie die Durchführung von Veranstaltungen.

Die im SO Veranstaltungsfläche zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach erfolgter Errichtung einer zusammenhängenden, lärmschützenden Bebauung mit einer zwingenden Mindesthöhe von 17,70 m über NN entlang den festgesetzten Baulinien im SO Beherbergung / Ferienwohnen zulässig.

1.4 Die in Mischgebieten zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVNO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 5 und 16 BauNVO)

1.5 Im Mischgebiet ist auf den Bauflächen 1,2,3,4,5 und 6 die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 3,50 m über NN herzustellen.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 250 m² Nutzfläche unzulässig.

1.7 Das Garagengeschoss wird bei den Bauflächen 1 bis 4 und 6 des Mischgebiets auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

1.8 Garagengeschosse sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und nur im untersten Geschoss zulässig.

1.9 In den als Garagengeschosse festgesetzten Flächen sind im untersten Geschoss nur Stellplätze, Nebenanlagen, Keller- und Abstellräume zulässig.

1.10 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Garagengeschosses muss mindestens 0,8 m unterhalb der hergestellten Geländeoberfläche liegen, ausgenommen ist die Baufläche Nr. 6 des Mischgebiets.

1.11 Die Zu- und Ausfahrten in das Garagengeschoss sind nur in den dafür festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig.

1.12 Die Rampen von Zu- und Ausfahrten des Garagengeschosses sind in den festgesetzten Verkehrsflächen unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.13 Die Lagerung von flüssigen Brennstoffen und anderen wassergefährdenden Stoffen unterhalb einer Höhe von 3,50 m über NN ist unzulässig.

1.14 Zum Schutz vor Lärm sind die Außenfassaden schutzbedürftiger Räume mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche zu versehen. Der passive Schallschutz auf den Bauflächen 1 bis 6 des Mischgebiets muss danach mindestens den in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereichen entsprechen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,er in dB für Büroräume u. ä.	für Wohnräume
VI	45	50
V	40	45
IV	35	40
III	30	35
≤ II	30	30

Für die nördlichen und östlichen Fassaden schutzbedürftiger Räume im SO Beherbergung / Ferienwohnen muss der passive Schallschutz mindestens dem Lärmpegelbereich VI entsprechen. Hiervon kann auf Grunde eines detaillierten Schallschutznachweises abgewichen werden.

Fenster schutzbedürftiger Räume sind ab dem Lärmpegelbereich III und höher auf der den Schallquellen abgewandten Seite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Räume, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109 geeigneten schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind grundsätzlich geeignete schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.15 Entlang der Straße Jungfernstieg sind hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von jeweils max. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Herstellung von Parkplätzen sind diese nach jedem fünften Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt max. 15 Grad.

2.2 Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Glas und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

2.3 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Naturstein, Putz, Holz, Metall oder Glas herzustellen.

2.4 Putzfassaden von Hauptbaukörpern sind - ausgenommen bei untergeordneten Bauteilen - in hellen, lichten Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 80 % auszuführen. Dunkle, grelle, leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig.

2.5 Fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

2.6 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von den Wasserstraßen aus dürfen weder rote, gelbe, grüne oder blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

2.7 Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder zulässig.

2.8 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.

2.9 Werbeanlangen an einer Gebäudeseite dürfen eine Gesamtfläche von 3,0 m² nicht überschreiten.

2.10 Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade nicht überdecken. Sie dürfen insbesondere die Oberkante der Decke des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

2.11 Werbeanlangen als Ausleger dürfen bis zu 0,8 m ausladen und 0,2 m breit sein. Ihre Fläche darf 1,0 m² je Seite nicht überschreiten.

2.12 Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig.

2.13 Warenautomaten dürfen nur in direkter Verbindung mit einem Gebäude aufgestellt werden.

2.14 Pro Haus darf nur ein Warenautomat zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar angebracht werden.

2.15 Werden Vordächer und Sonnenschutzanlagen als Werbeträger genutzt, so wird die dort eingerichtete Werbefläche auf die zulässige Gesamtwerbefläche der Hausseite angerechnet; das gilt nicht für bewegliche Sonnenschutzanlagen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Im Plangebiet gilt die vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale der Stadt Eckernförde vom 27.03.2007. Im und angrenzend an das Plangebiet sind folgende eingetragenene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung verzeichnet:
   - Leuchtturm am Hafen,
   - Hafen, bestehende aus: u.a. Wasserflächen und Leuchtturm,
   - Jungfernstieg 117, ehemalige Kistenmacherei.
2. Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestands (Baumschutzsatzung) vom 28. November 1995.
3. Das Plangebiet liegt nach § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) überwiegend im Schutzstreifen an Gewässern (100 m landeinwärts von der Küstenlinie).
4. Im Plangebiet ist nach § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sicherzustellen, dass durch Baukörper, durch Lichtanlangen, durch Werbung o.ä. die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden kann.

Hinweise

1. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Funde entdeckt werden, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz unverzüglich die obere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Das Plangebiet liegt unterhalb der Höhenlinie von 3,50 über NN und daher im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Zum Schutz vor Hochwassergefahren wird empfohlen, die Fußbodenhöhe für Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen auf 3,50 m über NN anzulegen und eine Überflutungssicherung der Gebäude bis zu einer Höhe von 3,50 m über NN vorzunehmen.
4. Bei windiger Witterung können durch windinduzierte Geräusche aus dem Sportboothafen an den geplanten Wohngebäuden auf den Bauflächen 2, 4 und 6 des Mischgebiets nachts Beurteilungspegel oberhalb des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) auftreten.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 14.12.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60 "Jungfernstieg Nord - Hafenspitze" für den nördlichen Abschnitt des Jungfernstieges, den östlichen Abschnitt der Hafenpromenade, die Vorflächen des Sporthafens, die Fläche des ehemaligen Gewerbehafen-Gebietes südlich der Hafenpromenade einschließlich des ehemaligen Kühlhauses und des Parkhauses am Jungfernstieg mit anliegenden Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 07.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 16.10.2008.
2. Die Ratsversammlung hat am 30.08.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben während folgender Zeiten: vom 20.09.2010 bis zum 19.10.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 09.09.2010 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 09.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Eckernförde, 18. Dez. 2010 — Siegel — - Unterschrift -
5. Der katastermäßige Bestand am 17.12.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

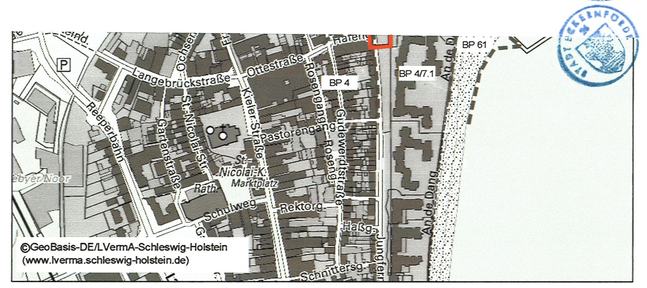
   Eckernförde, 20.12.2010 — - Unterschrift -
6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Ratsversammlung hat den B-Plan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) am 14.12.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Eckernförde, 16. Dez. 2010 — Siegel — - Unterschrift -
8. Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Eckernförde, 16. Dez. 2010 — Siegel — - Bürgermeister -
9. Der Beschluss des B-Plans 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, wurden am 30. Dez. 2010 ortsüblich bekannt gemacht. 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, Entschädigungsansprüche 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 05. Jan. 2011 in Kraft getreten.

   Eckernförde, 05. Jan. 2011 — Siegel — - Unterschrift -
10. 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 26. Mai 2011 erneut 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, 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 27. Januar 2011 in Kraft getreten.

Eckernförde, 31. Mai 2011	Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:5.000

SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60
"JUNGFERNSTIEG NORD - HAFENSPITZE"
ZUGLEICH 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4/7.1
"JUNGFERNSTIEG OST"

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de