



**Satzung der Stadt Eckernförde
über den Bebauungsplan Nr. 4/9
für das Baugebiet „Nördliche Altstadt“**
zugleich

**1. Änderung des einfachen B-Planes Nr. 4
für das Baugebiet „Innenstadt“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 10.05.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/9 für das Baugebiet „Nördliche Altstadt“, zugleich 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Baugebiet „Innenstadt“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des von der Ratsversammlung gefassten Aufstellungsbeschlusses vom 14.12.1999.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

TEXT - Teil B

**1 Festsetzungen
nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Geltungsbereich der Besonderen Wohngebiete (WB) wird die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. d. § 33i GewO) ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im Geltungsbereich der Mischgebiete (Mi) wird die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. d. § 33i GewO) ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nichtmedizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle, Eros-Centren und vergleichbare Dirnen-Unterkünfte, gleichgültig in welcher Form sie betrieben werden, sowie Peep-Shows nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Anlagen nach LBO § 69 Abs. 1 Nrn. 1, 1a, 9, 9a, 38 und 50 zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Befestigungen von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

1.3.2 Oberflächenbefestigungen dürfen je Grundstück maximal 50 % der festgesetzten Grünfläche überdecken; sie sind wasserdurchlässig auszubilden.

**1.4 Anpflanzungen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.4.1 Öffentliche Parkplatz- und private Stellplatzflächen sind nach max. jedem fünften Stellplatz durch eine Grünfläche mit mindestens 7,5 m² Größe zu gliedern, die mit einem Laubbaum zu bepflanzen ist.

1.4.2 Straßenseitige Fassaden der Gebäude an Fischerstraße, Kattsund, Kraysbergsgang, Kurze Straße und Bredensbeksgang sind je angefangene 5 m Fassadenlänge mit 1 Stammrose zu begrünen.

1.4.3 Private Grünflächen sind mit Pflanzen der heimischen Vegetation zu begrünen.

1.4.4 Je angefangene 200 m² Grünfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen

1.4.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen

**2 Erhaltungssatzung
nach dem Baugesetzbuch**
(§ 172 und 173 BauGB)

2.1 Die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung.

**3 Festsetzungen nach der
Landesbauordnung (LBO)**
(§ 92 Abs. 4 LBO)

3.1 Bauliche Entwicklung

3.1.1 Präambel

3.1.1.1 Renovierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen sind so durchzuführen, dass die äußere Gestaltung der Baukörper sich in der Ausbildung der Wandflächen, bezüglich der Oberflächenstruktur und Farbgebung und der Dacheindeckung in das Ortsbild (Ensemblecharakter) einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.

3.1.1.2 Neu-, Erweiterungs- und Umbauten müssen sich in Bezug auf die Gebäude- und Dachform, Größe, Proportionen und Gliederung der umgebenden Bebauung anpassen.

3.1.1.3 In den nachfolgenden Bestimmungen bezieht sich der Ausdruck „historisch“ auf das Jahr 1931.

3.1.1.4 Bei historischen Gebäuden, die das Ortsbild prägen, ist vorrangig der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Ausnahmen von den folgenden Gestaltungsvorschriften sind deshalb zulässig, soweit die Rekonstruktion eines nachweisbaren historischen Zustandes (auch vor dem Jahre 1931) einer baulichen Anlage andere Anforderungen stellt. Als Nachweis gelten Originalfunde, Bauzeichnungen, Fotos oder Darstellungen anderer Art sowie bau-, kunst- und technikgeschichtliche Belege

3.1.2 Baukörper bei Neu- und Erweiterungsbauten

3.1.2.1 Im Falle einer Überbauung historischer Bauwerke, Brandgassen, Schwengelwiche und Traufgassen ist der ursprüngliche optische Eindruck ist dadurch zu erhalten, dass der Baukörper im Bereich der Überbauung um mindestens die Breite des überbauten historischen Gebäudeabstandes zurückspringt. Der Rücksprung muss auch im Dach sichtbar sein.

3.1.2.2 Walmdachformen (ausgenommen Krüppelwalm) sind nur an Eckgebäuden zur Straßenecke hin zulässig.



- 3.1.2.3 Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 30° und Pultdächer sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bei eingeschossigen Nebengebäuden mit max. 6 m Straßenfrontbreite und max. 75 m² Grundfläche zulässig.
- 3.1.2.4 Bei Umbauten an Gebäuden, deren Dachform historisch belegt ist, ist die vorhandene Dachform zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 3.1.2.5 Trauf- und Firsthöhen sind den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Höhenunterschiede bis zu + / - 80 cm sind zulässig. Satz 1 gilt nicht bei unterschiedlicher Geschossigkeit.
- 3.1.3 Fassaden
- 3.1.3.1 Die straßenseitigen Außenwandflächen sind als Lochfassaden auszubilden; die geschlossenen Wandflächen müssen den Fensterflächenanteil überwiegen.
- 3.1.3.2 Fassaden sind in den Abschnitten der historischen Grundstücks-Teilung unterschiedlich zu gestalten.
- 3.1.3.3 Erker und Utluchten sind bis zu 3 m Breite und bis zu 0,80 m Ausladung in der Obergeschosszone und bis zu 0,50 m Ausladung in der Erdgeschosszone zulässig.
- 3.1.3.4 Kragplatten, Balkone und Schutzdächer sind zur Straße hin unzulässig.
- 3.1.3.5 In Sockel- und Deckenhöhe sind deutlich sichtbare horizontale Teilungen sowie Vor- und Rücksprünge nur bis zu 6 cm zulässig.
- 3.1.4 Wandöffnungen
- 3.1.4.1 Fassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern.
- 3.1.4.2 Fensteröffnungen – ausgenommen Schaufenster – müssen stehende Formate haben. Das Verhältnis von Breite zu Höhe darf 1 : 1,2 nicht unterschreiten.
- 3.1.4.3 Wandpfeiler zwischen den Fenstern müssen mindestens 2/5 Fensterbreite haben, am Fassadenrand mindestens 2/3 Fensterbreite. Fensterreihungen mit schmalere Pfeilern sind bis zu 3 Fenstern zulässig.
- 3.1.4.4 Fensterkonstruktionen mit metallischer Oberfläche sind unzulässig.
- 3.1.4.5 Straßenseitige Hauszugänge sollen nur geringfügig breiter als darüberliegende oder angrenzende Fenster, dürfen aber nicht breiter als 1,50 m sein.
- 3.1.4.6 Glasbausteine dürfen in Fassaden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.
- 3.1.4.7 Öffnungen für Zufahrten zu Stellplätzen / Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die Achsen und äußeren Abmessungen müssen sich auf die Fensterachsen darüberliegender Geschosse beziehen.
- 3.1.5 Fensterteilungen
- 3.1.5.1 Bei Fenstern mit Sprossenteilungen genügt die Sprossenteilung des äußeren Fensters.
- 3.1.5.2 Fenster mit Höhen gleich / größer 1,50 m sind durch Kämpfer zu unterteilen. Erhält der untere Fensterteil durch die Teilung ein liegendes oder quadratisches Format, so ist er zweiflügelig auszubilden.
- 3.1.6 Schaufenster
- 3.1.6.1 Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Sie dürfen nicht hinter die Baulinie zurückspringen.
- 3.1.6.2 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 darüberliegenden Geschosse nicht überschreiten.
- 3.1.6.3 Schaufensterzonen sind durch Pfeiler zu teilen, die die Mindestbreite der Fensterpfeiler der Obergeschosse nicht unterschreiten dürfen.
- 3.1.6.4 Schaufensterüberdeckungen (u. a. Sonnenstores, Markisen) sind entsprechend den Schaufensterbreiten zu unterteilen.
- 3.2 Oberflächengestaltung**
- 3.2.1 Außenwandflächen
- 3.2.1.1 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.
- 3.2.1.2 Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel zu verwenden. Mauersteine mit glatten Oberflächen, keramische Klinker und Spalklinker sind unzulässig. Waagerechte Tür- und Fensterstürze sind als scheidrechte Stürze oder Grenadier-schicht auszuführen. Sohlbänke sind als Flach- oder Roll-schichten herzustellen. Horizontale Gliederungen, Trauf- und Giebelabschlüsse sind zulässig.
- 3.2.1.3 Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze und Schlämmen sowie Putze mit mineralischer oder glänzender Oberfläche (Waschputze, Kunststoffputze) unzulässig. Sockel-flächen dürfen in anderer Putzart ausgeführt werden als die übrigen Flächen.
- 3.2.1.4 Fassadenverkleidungen mit glatter, glänzender Oberfläche, aus keramischen Platten, Platten aus Kunststoff, Metall und Glas sind unzulässig.
- 3.2.1.5 Verkleidungen aus Materialien mit mineralischer Oberfläche sind zugelassen, wenn damit der optische Eindruck von Mauerwerk erreicht wird.
- 3.2.2 Farbgebung
- 3.2.2.1 Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich / größer 75 % zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind für untergeordnete Bauteile und Sockelflächen zulässig. Die Farben benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.
- 3.2.2.2 Mehr als 3 Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.
- 3.2.3 Fachwerk im Bestand
- 3.2.3.1 Die Ausfachungen bei Fachwerk sind als Sichtmauerwerk oder als geputzte Flächen herzustellen.
- 3.2.3.2 Balken dürfen nicht überputzt werden.
- 3.2.3.3 Balken und Wandflächen sind farbig voneinander abzusetzen.
- 3.3 Dachzone**
- 3.3.1 Dachdeckungen
- 3.3.1.1 Steildächer sind mit Schiefer oder roten oder rotbraunen Dachpfannen / Dachsteinen einzudecken. Bei Betondachsteinen ist ein der Ziegel-Hohlpfanne ähnliches -S-Profil zu verwenden.
- 3.3.1.2 Glasierte Ziegel sind unzulässig.
- 3.3.2 Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster mit Einsichtmöglichkeiten vom Straßenraum
- 3.3.2.1 Dachgauben sind nur in einer Größe von höchstens bis zu einer Breite von 1,25 m u. einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- 3.3.2.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 30° und mehr zulässig. Sie sind in der Achse darunterliegender



- Fenster anzuordnen. Zwischen Gaube und Traufe muss mindestens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen.
- 3.3.2.3 Dachgauben sind als Schleppegauben oder als stehende Gauben mit Satteldach auszubilden. Die Höhe von Schleppegauben darf 1,40 m, die stehender Gauben 1,60 m von Oberkante Hauptdach bis Oberkante Gaube, gemessen an der Gaubenvorderseite, nicht überschreiten.
- 3.3.2.4 Die Summe der Breiten von Dachgauben darf nicht größer als die halbe zugehörige Traulänge sein.
- 3.3.2.5 Dachflächenfenster sind nur in von der Straße oder sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.
- 3.3.2.6 Technisch notwendige Dachaufbauten sowie Solaranlagen sind auf der der Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- 3.3.2.7 Bei Nebengebäuden nach § 69 LBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20° zulässig.
- 3.3.3 Antennen
- 3.3.3.1 Fernseh- und Rundfunk-Antennen sind unter Dach anzubringen. Ausnahmen wegen schlechter Empfangsqualität sind zulässig.
- 3.3.3.2 Ausnahmsweise zulässige Antennen über Dach sind bei traufenständigen Gebäuden mindestens 2 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mindestens 5 m hinter der Straßenfront anzubringen. Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.
- 3.4 **Sonstige bauliche Anlagen**
- 3.4.1 Einfriedigungen
- 3.4.1.1 Einfriedigungen, die den Straßenraum gegen hintere Grundstücksteile abgrenzen, sind in Mauerwerk und / oder Holz auszuführen. Sie sind mind. alle 3 m durch Pfeiler zu unterteilen.
- 3.5 **Anlagen der Außenwerbung**
- 3.5.1 Genehmigungspflicht
- 3.5.1.1 Werbeanlagen nach LBO § 69 Abs. 1 Nm. 43, 44 und 45 sowie Warenautomaten nach LBO § 69 Abs. 1 Nr. 46 bedürfen zu ihrer Anbringung oder Aufstellung der bauaufsichtlichen Genehmigung.
- 3.5.2 Werbeanlagen
- 3.5.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.5.2.2 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf die Zone unter Oberkante Erdgeschossdecke zu beschränken.
- 3.5.2.3 Werbeanlagen dürfen nur bis zu 30 cm in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.
- 3.5.2.4 Ausleger sind nur als handwerklich gestaltete Berufsschilder zulässig. Sie sind in maximal 4,0 m Höhe über Straßenniveau anzubringen und dürfen nicht mehr als 1,5 m in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, müssen aber mindestens 50 cm hinter der Fahrbahnkante zurückbleiben.
- 3.5.2.5 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Gegenständen aufgestellt oder angebracht werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.
- 3.5.2.6 Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.
- 3.5.2.7 Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche, die größer ist als 0,30 multipliziert mit der Fassadenbreite oder maximal 3 m², und einer Länge von 0,75 multipliziert mit der Fassadenbreite. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche begrenzt.
- Mehrere Werbeanlagen an einer Fassade dürfen insgesamt eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten.
 - Abgeschrägte Hausecken werden je zur Hälfte den angrenzenden Fassaden zugerechnet.
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.
- c) Lichtwerbung in grellen Tönen.

4. Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 **Hochwasserschutz-Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- 4.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasser-Überschwemmungsbereiches der Ostsee. Auf den Generalplan Küstenschutz wird hingewiesen.
- 4.2 **Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 4.2.1 Eine Vielzahl von Gebäuden im Plangebiet unterliegt dem Denkmalschutz. Die Gebäude sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- 4.2.2 *Gemäß § 9 (1) DSchG bedürfen die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals sowie die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.“*

Eckernförde, 24. Juli 01
Stadt Eckernförde


(Jeske-Paasch)
Bürgermeisterin

