



**Stadt Eckernförde**

**Neufassung der Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbil-  
des und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt (Ortsgestal-  
tungssatzung für die Altstadt)**

---

**Satzungstext mit Begründung**

**Satzungsfassung  
(Ratsversammlung am 18.07.2016)**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorwort zur Neufassung der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) Der neue Satzungstext mit Begründung .....</b>	<b>7</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadtansicht von 1598, Kupferstich von G. Braun und F. Hogenberg (bearbeitet von A+S) .....	9
Abbildung 2: Die Altstadt um 1864.....	10
Abbildung 3: Die Altstadt um 1900.....	12
Abbildung 4: Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt.....	14
Abbildung 5: Rückwärtige bauliche Anlagen und rückwärtige nicht selbständig nutzbare Anbauten (rot), die gem. § 2 Abs. 2 nicht von den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung berührt sind.....	17
Abbildung 6: Bonbonkocherei in der Frau-Clara-Straße – Anbau zwischen straßenseitiger und rückwärtiger historischer Bebauung.....	17
Abbildung 7: Kleinteilige Gebäudestruktur in der Fischerstraße (Fischerquartier) .....	21
Abbildung 8: Kleinteilige Gebäudestruktur in der Gudewerdstraße (Fischerquartier).....	21
Abbildung 9: Ausschnitt (nördliche Altstadt) aus dem Grundstücksparzellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 2 der neugefassten OGS Altstadt).....	23
Abbildung 10: Unzulässigkeit von horizontalen und vertikalen Fensterbändern gemäß § 5 Abs. 2.....	24
Abbildung 11: Fotomontage verschiedener Gebäude mit Kragplatten/Vordächer in der Kieler Straße (Quelle: Zastrow+Zastrow Architekten, Kiel).....	27
Abbildung 12: Historisches Sichtmauerwerk aus Ziegelmauersteinen im Mauerwerksverband.....	29
Abbildung 13: Historische Außenwandfläche aus Sichtmauerwerk.....	29
Abbildung 14: Historische Außenwandfläche mit gelb-ockernem Farbton .....	30
Abbildung 15: Außenwandfläche in grauem Farbton .....	30
Abbildung 16: Helle Putzfassaden am Taterberg .....	30
Abbildung 17: Helle geschlammte und verputzte Fassaden in der Fischerstraße .....	30
Abbildung 18: Vollflächig verkleidetes Gebäude.....	31
Abbildung 19: Fassadenbild bei Fenstern ohne Teilung und mit einer vertikalen Teilung .....	32
Abbildung 20: Begrenzung der Größe der Schaufensteröffnung gem. § 8 Abs. 1 .....	33
Abbildung 21: Außenwandflächen aus der vertikalen Fassadenflucht abgeleitet gem. § 8 Abs. 2.....	34
Abbildung 22: Durch Außenwandflächen eingefasste Schaufensteröffnungen entsprechend § 8 Abs. 2, das Gebäude „steht“ auf dem Boden.....	35
Abbildung 23: Dachelemente.....	37
Abbildung 24: Neubauten mit weiten Dachüberständen.....	38
Abbildung 25: Historische Häuser in der Fischerstraße ohne Dachüberstand .....	38
Abbildung 26: Bestandsplan mit den Farben der Dacheindeckungen (2014) .....	39
Abbildung 27: Mindestabstand des Dacheinschnittes zum Giebel bei giebelständigen Gebäuden gem. § 9 Abs. 4 .....	41
Abbildung 28: Maximalmaße der Dachgauben gem. § 9 Abs. 5.....	42
Abbildung 29: Mindestabstand zwischen verschiedenen Dachaufbauten gem. § 9 Abs. 6.....	42
Abbildung 30: Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortgang, First und zur Traufe gem. § 9 Abs. 7 .....	43
Abbildung 31: Zukünftige Werbezone gem. § 12 Abs. 2.1 .....	49

<b>Abbildung 32: Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben unter Berücksichtigung des Gesims gem. § 12 Abs. 2.1.1 .....</b>	<b>49</b>
<b>Abbildung 33: Beispiele für Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben .....</b>	<b>50</b>
<b>Abbildung 34: Werbetafel mit dekupierten Einzelbuchstaben gem. § 12 Abs. 2.1.2 .....</b>	<b>51</b>
<b>Abbildung 35: Werbeanlagen in den Schaufensteröffnungen gem. § 12 Abs. 2.2 .....</b>	<b>52</b>
<b>Abbildung 36: Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlage (Ausleger) gem. § 12 Abs. 2.3 .....</b>	<b>53</b>

## 1 Vorwort zur Neufassung der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt

Eckernförde ist eine lebenswerte Stadt. Die gut erhaltene Altstadt und die direkte Lage an der Ostsee führen zu einer hohen städtebaulichen Qualität. Die Altstadt ist von dem noch immer ablesbaren historischen Stadtgrundriss und einer großen Anzahl an kleinteiligen, historischen Gebäuden geprägt. Das daraus resultierende Orts- und Straßenbild ist erhaltenswert und wird von den Bewohnern und Gästen Eckernfördes geschätzt. Um dieses erhalten und bewahren zu können, hat die Stadt Eckernförde bereits im Jahre 1978 eine Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt sowie 1986 eine Nachtragsatzung erlassen.

Die Altstadt ist seit einigen Jahren mit einer regen Neubau- und Umbautätigkeit konfrontiert. Es sind neue Wohn- und Geschäftsbauten entstanden, die sich teilweise nicht in die bestehende historische Struktur eingefügt haben. Die Nachfrage nach Flächen für eine Wohn- und Einzelhandelsnutzung und eine daraus resultierende Neubau- und Umbautätigkeit besteht weiterhin. Der Aspekt der Innenentwicklung und der Nachverdichtung wird in diesem Zusammenhang eine immer wichtigere Rolle spielen.

Die Stadt Eckernförde hat aufgrund dieser Entwicklungsdynamik im Jahre 2012 die Überarbeitung der bestehenden Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt beschlossen. Neben einer grundlegenden Überarbeitung und Aktualisierung des Satzungstextes sollten wichtige Teilbereiche der Altstadt wie die Kieler Straße oder der Rathausmarkt in den Geltungsbereichen der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt aufgenommen werden.

Die vorliegende neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt (OGS Altstadt) ist Ergebnis eines intensiven Beteiligungsprozesses. Es wurden mit Vertretern der Politik, der Verwaltung, der Architektenschaft, des Einzelhandels, der Eigentümerverbände sowie der Bürgerschaft drei Konzeptwerkstätten durchgeführt, in den über die gestalterischen Zielsetzungen für die Altstadt und die grundlegenden Regelungsinhalte diskutiert worden ist. Durch den offenen Planungsprozess und die vielfältigen Informationen in öffentlichen Sitzungen und Informationsveranstaltungen sollte ein transparentes Verfahren und damit eine hohe Akzeptanz bei den Betroffenen und den Bürgern erreicht werden.

Als Grundlage zur Neufassung der Ortsgestaltungssatzung wurde für die gesamte Altstadt eine umfangreiche Stadtbildanalyse vom Büro Zastrow+Zastrow aus Kiel erstellt sowie eine eigenständige Bestandsaufnahme und -analyse vorgenommen.

Die neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt ist geprägt von dem Spannungsfeld zwischen dem öffentlichen Interesse, das bestehende Ortsbild zu bewahren und dem Ziel, eine bauliche Weiterentwicklung der Altstadt zu einem attraktiven Wohn- und Geschäftsort zu ermöglichen. Die neugefasste OGS Altstadt versucht, einen Kompromissansatz zwischen diesen teilweise divergierenden Belangen zu schaffen.

Die Anforderungen (z. B. der Wunsch nach Außenwohnbereichen, bessere natürliche Belichtung) an das Wohnen sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Dieser Dynamik und diesen Anforderungen sollte die Altstadt gerecht werden. Weitere Aspekte, die bei der Neufassung des Satzungstextes eine wichtige Rolle gespielt haben, waren zum einen neue Baumaterialien, die zur Verfügung stehen und zum anderen die notwendigen energetischen Gebäudesanierungen.

Daneben waren die Belange der Einzelhändler zu berücksichtigen, denn die Altstadt von Eckernförde ist auch ein Einkaufsort, der noch immer von zahlreichen inhabergeführten

Einzelhandelsbetrieben geprägt ist. Es galt diese kleinteilige Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Vor allem das Thema der Werbeanlagen hat einen wichtigen Raum eingenommen.

Es ist verständlich, dass die Gewerbetreibenden ihre Waren präsentieren und für sich werben möchten. Die Bestandsaufnahme sowie die Stadtbildanalyse haben jedoch gezeigt, dass die Einkaufszonen, hier voran die Kieler Straße, von einer Masse an unterschiedlichsten Werbeanlagen und Warenauslagen geprägt sind. Die einzelnen Werbeanlagen gehen in der Vielzahl unter. Die Werbung wird somit immer greller und größer, damit sie auffällt.

Diese Entwicklung - und das zeigt die Kieler Straße sehr anschaulich - führt zu einer starken Beeinträchtigung des Ortsbildes. Aus diesem Grund soll bei der Gestaltung der Werbeanlagen der Leitgedanke gelten „Weniger ist mehr“. Es soll zwar ein ausreichender Spielraum für die Werbung vorhanden sein, sie sollte sich jedoch mehr zurücknehmen und der Fassade unterordnen.

Hierzu ist es notwendig, dass alle Gewerbetreibenden an einem Strang ziehen. Wenn alle sich an den Leitgedanken halten, muss nicht mit immer auffälligerer Werbung für sich geworben und auf sich aufmerksam gemacht werden.

Auch wenn in der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung die Gestaltung der Werbeanlagen stärker als bisher geregelt wird, will sie ein Kompromiss sein zwischen dem öffentlichen Interesse ein historisches Stadtensemble zu erhalten und den Interessen der Gewerbetreibenden für ihre Dienstleistungen und Waren zu werben.

Mit der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt soll zukünftig weniger detailliert geregelt werden. Dafür sollen jedoch die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Eckernförder Altstadt aufgenommen und geregelt werden.

Diese Gestaltungsmerkmale müssen bei Neubauten oder bei Umbauten von Bestandsgebäuden eingehalten werden, damit diese sich in das vorhandene Ortsbild einfügen und dieses nicht beeinträchtigen. Oftmals werden Gebäude, die eines oder mehrere dieser grundlegenden Gestaltungsmerkmale nicht aufweisen, als Fremdkörper angesehen und von der Bevölkerung nicht akzeptiert.

Von Bedeutung ist, dass die neuen Regelungsinhalte durchgesetzt und Befreiungen von der Ortsgestaltungssatzung nur in sehr besonderen Fällen zugelassen werden. Bei einer dauerhaften Befreiung von den Regelungen verliert eine Ortsgestaltungssatzung ihre Wirksamkeit.

Mit der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung soll eine Entwicklung eingeleitet werden, die einen respektvollen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz sicherstellt, aber auch eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht.

## **2 Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt)**

### **Der neue Satzungstext mit Begründung**

#### **Präambel**

Die Stadt Eckernförde verfügt noch immer über eine gut erhaltene und attraktive Altstadt. Mit einer zusammenhängenden historischen Bebauung aus mehreren Epochen und dem ablesbaren mittelalterlichen Straßengrundriss weist sie eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität auf. Das Ortsbild der Altstadt ist von einer kleinteiligen Parzellenstruktur und einer Dachlandschaft gekennzeichnet, die aus geneigten Dächern mit einer roten bis rotbraunen oder anthrazit bis schwarzen Dacheindeckung besteht. Prägend sind Fassaden mit Wandöffnungen in stehendem Format aus rotem bis rotbraunem und ockernem Sichtmauerwerk, hellem Putz oder heller Schlämme in einheitlichem Material. Die Altstadt weist vor diesem Hintergrund eine hohe Schutzwürdigkeit auf.

Zum einen soll die vorliegende neugefasste Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt diese grundlegenden Gestaltungsmerkmale erhalten und für die Zukunft bewahren. Zum anderen bildet die Ortsgestaltungssatzung einen Rahmen für eine bauliche Weiterentwicklung der Altstadt. Somit soll gewährleistet werden, dass sich die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen bei Neu- und Umbau sowie Erweiterung in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Aufgrund der historischen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung der Altstadt Eckernfördes und der daraus resultierenden Schutzbedürftigkeit hat die Ratsversammlung auf Grundlage des § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 zuletzt geändert durch Art. 8 LVO vom 16.03.2015, GVOBl. S. 96 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57) zuletzt geändert durch Art. 4 Ges. vom 07.07.2015, GVOBl. S. 200, 203 am 18.07.2016 folgende Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Ortsgestaltungssatzung gilt für das im anliegenden Plan (**Anlage 1**) mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet der Altstadt. Dieser ist Bestandteil der Satzung und liegt im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht aus.

(2) Im Geltungsbereich liegen:

Schiffsbrücke, Bredenbecksgang, Krayenbergsgang, Kurze Straße, Ottestraße, 2. Steg, Hafengang, Langebrückstraße, Ochsenkopf, Frau-Clara-Straße, Fischerstraße, Kattsund, St. Nicolaistraße, Gartenstraße, Rathausmarkt, Schulweg bis Reeperbahn, Kirchplatz, Pastorengang, Rektorgang, Gudewerdtstraße, Rosengang, Töpfergang, Haßgang, Schnittersgang, Sauersgang, Taterberg, Gänsemarkt, Mühlenstraße, Kieler Straße, Bachstraße, Gerichtstraße, Bahnhofstraße, Reeperbahn, Am Exer und Westseite des Jungfernstiegs.

### Begründung zu § 1 „Räumlicher Geltungsbereich“:

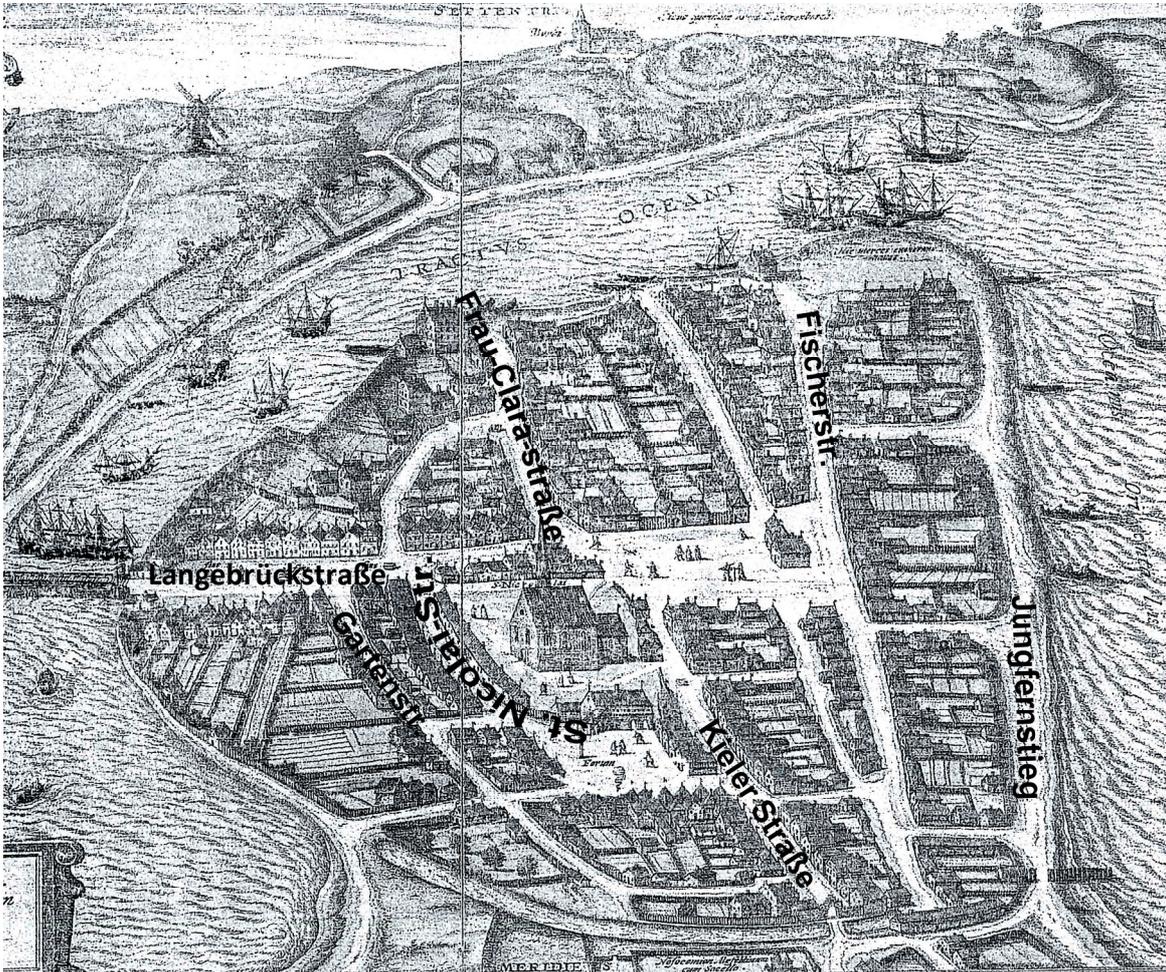
Die Altstadt von Eckernförde weist auf Grund der Vielfalt und hohen Anzahl an historischen Gebäuden aus unterschiedlichen Zeitepochen, der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur und dem noch immer ablesbaren mittelalterlichen Stadtgrundriss (vgl. Abbildung 1) in ihrer Gesamtheit eine hohe Schutzwürdigkeit auf. Die zusammenhängende historische Bebauung führt im Zusammenspiel mit der Lage an Ostsee und Windebyer Noor zu einem einmaligen und erhaltenswerten Stadtensemble in Schleswig-Holstein. Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung die gesamte Altstadt von Eckernförde mit den in Absatz 2 genannten Straßen, Gängen und Plätzen.

Die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit resultiert auch aus der hohen Anzahl an denkmalgeschützten Häusern in der Altstadt von Eckernförde.

Trotz der Vielfalt an Gebäuden finden sich folgende wesentliche Gestaltungsmerkmale immer wieder in der Altstadt:

- kleinteilige Parzellenstruktur
- die aus geneigten Dächern bestehende Dachlandschaft
- rote bis rotbraune und anthrazit bis schwarze Dacheindeckung
- Fassaden aus rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk
- vorwiegend hell verputzte oder geschlämmte Fassaden
- einheitliche Materialität der Fassaden
- Lochfassaden mit Wandöffnungen in stehendem Format

Prägend sind zudem die historischen Raumkanten. Ziel der Ortsgestaltungssatzung ist es, diese prägenden Gestaltungsmerkmale in der Altstadt zu erhalten und ein behutsames Einfügen von Neu- und Umbauten unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen zu garantieren.



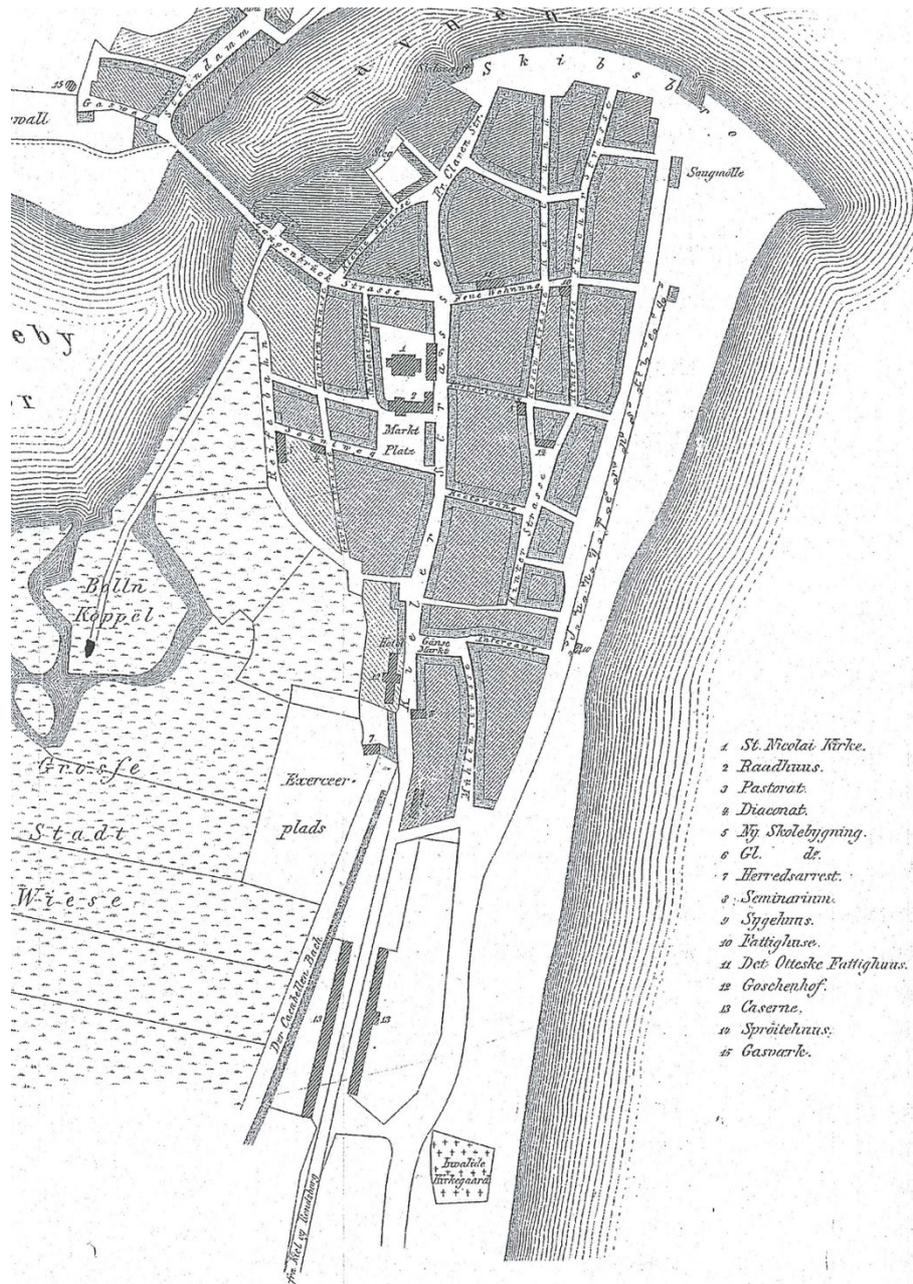
**Abbildung 1: Stadtansicht von 1598, Kupferstich von G. Braun und F. Hogenberg (bearbeitet von A+S)**

Der sogenannte Braun/Hogenberg-Plan zeigt Eckernförde um 1600 (vgl. Abbildung 1). Zu diesem Zeitpunkt hatte sich die Stadt zwischen dem heutigen Innenhafen (Schiffsbrücke), der Ostsee und dem Noor entwickelt. Im Süden endete die Bebauung ungefähr auf der Höhe des heutigen Gänsemarktes. Wie auf der bearbeiteten Abbildung zu sehen, haben sich der mittelalterliche Straßengrundriss, die kleinteilige Parzellenstruktur sowie die Raumkanten bis heute größtenteils erhalten können.

Die Stadtansicht von Braun/Hogenberg zeigt sehr anschaulich, dass die Stadt und damit die Bebauung im Mittelalter noch in der Neuzeit am Jungfernstieg endeten. Östlich des Jungfernstiegs erstreckten sich Strand- und Hafensflächen. Wie auf der Karte von 1864 sehr gut ablesbar, waren diese Flächen bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts noch immer unbebaut (vgl. Abbildung 2). Eine wohnbauliche sowie kleingewerbliche Entwicklung begann erst im späten 19. Jahrhundert. Von dieser Bebauung sind heute nur noch wenige Gebäude am südlichen Jungfernstieg verblieben. Hier hat bereits eine starke Überformung der historischen Bebauungsstruktur durch großmaßstäbliche Wohngebäude stattgefunden, so dass

sich die Stadt Eckernförde entschieden hat, diesen Bereich nicht in den Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt mit aufzunehmen. Die Gestaltung der Gebäude in diesem Bereich wird jedoch durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 geregelt, die sich an den Inhalten der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt orientieren. Nördlich befindet sich eine großmaßstäbliche von der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Altstadt stark abweichende Wohnbebauung, die ab den 1980er Jahren auf ehemaligen Gewerbeflächen entstanden ist.

Vor diesen Hintergrund endet der Geltungsbereich der Satzung an der Westseite des Jungfernstiegs.



**Abbildung 2: Die Altstadt um 1864**

Im Norden begrenzt die Straße Schiffsbrücke den Geltungsbereich. Die Straße bildete die historische Bebauungsgrenze in Richtung Norden. Nördlich der Bebauung erstreckt sich der Innenhafen. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch den Innenhafen begrenzt.

Dieser Bereich ist geprägt durch den unter Denkmalschutz stehenden Rundspeicher und den Siemenspeicher. Vormalig fanden sich hier noch weitere Hafenspeicher als typische gewerblich geprägte Hafenbebauung.

Im Westen bildet die bebaute Westseite der Reeperbahn die Begrenzung des Geltungsbereichs. Wie der historische Plan aus dem Jahr 1864 zeigt (vgl. Abbildung 2), bildete früher die Ostseite der Reeperbahn die historische Bebauungsgrenze. Westlich der Reeperbahn lag die offene noch unbebaute Landschaft. Die Westseite der Reeperbahn wurde nördlich des Schulweges erst zum Ende des 19. Jahrhunderts durch Wohngebäude und dem Bürgerstift bebaut. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden im Süden der Reeperbahn (vgl. Abbildung 3, „Realschule“) die großmaßstäblichen Gebäude der ehemaligen Jungmannschule sowie der ehemaligen Landwirtschaftsschule (heute Pestalozzischule). Südlich der Gerichtsstraße endet der Geltungsbereich an der bebauten Ostseite der Reeperbahn.

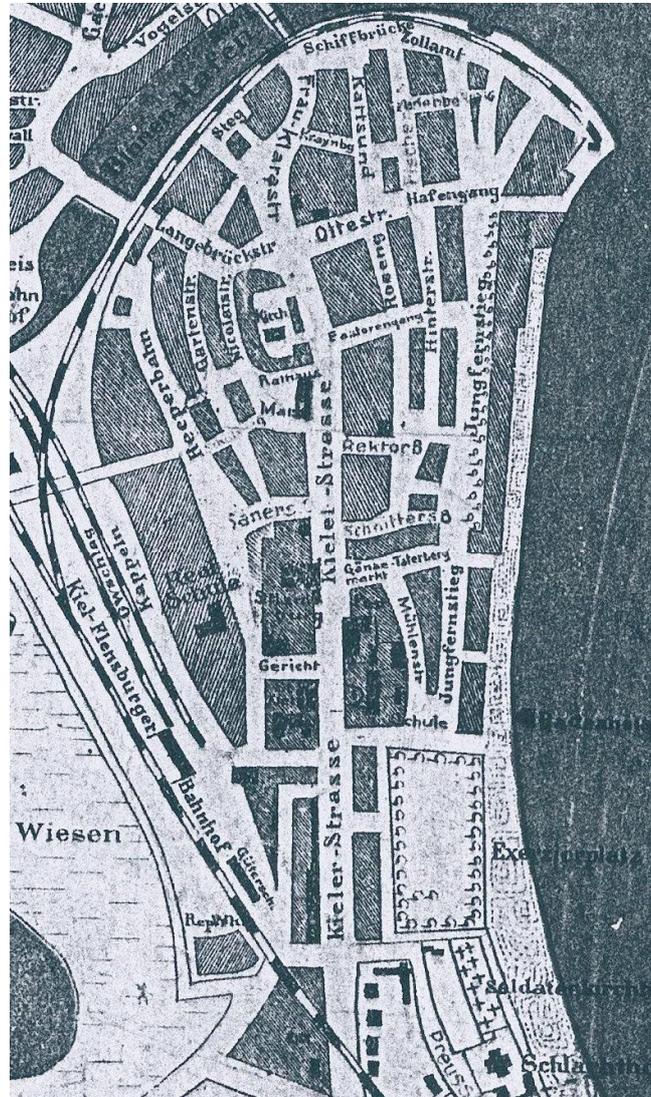
Auf der Westseite der Reeperbahn befindet sich auf der Höhe Bahnhofstraße der Bahnhof mit Vorplatz und Bahnanlagen. Das Empfangsgebäude wurde ab 1976 als eingeschossiges Massivgebäude mit Flachdach und einer teilweisen Unterkellerung errichtet.

Dieser Solitärbaubaukörper fällt aufgrund seiner funktionsbezogenen äußeren Gestaltung aus dem Stadtbild heraus und weist die für die Altstadt typischen Gestaltungsmerkmale nicht auf, eine schützenswerte und erhaltenswerte städtebauliche und architektonische Qualität, die es zu erhalten gilt, ist nicht vorhanden. Dieser Bereich ist deshalb auch nicht im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung mit erfasst. Die gewünschte städtebauliche und gestalterische Neuordnung des Bahnhofareals soll zukünftig über Bauleitplanung gesteuert werden. In diesem Rahmen werden, unter Berücksichtigung der künftigen Funktionen an diesem städtebaulich besonderen Standort als Verkehrsknotenpunkt, gestalterische Vorgaben für bauliche und sonstige Anlagen getroffen.

Entlang der Reeperbahn befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (z.B. Amtsgericht Reeperbahn 47, Stiftsgebäude Reeperbahn 22, ehemalige Bauschule Reeperbahn 57 und das ehemalige Kasernengebäude in der Kieler Straße 98-102,) sowie zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehene Kulturdenkmale besonderer Bedeutung wie die Pestalozzischule und die heutige Volkshochschule (Reeperbahn 50) und darüber hinaus auch bisher als einfache Kulturdenkmale geführte Gebäude (Reeperbahn 37-43), in deren Umgebungsschutzbereich diese Neubebauung liegt. Es handelt sich daher um ein durch die v. g. historischen Gebäude besonders geprägtes schutzwürdiges Gebiet, in dem sich zukünftig Neubauvorhaben besser mit ihrer Gebäudegestaltung einfügen sollen. Dies soll durch die Vorgaben der neuen Ortsgestaltungssatzung sichergestellt werden

Südlich der Bahnhofstraße und westlich der Bachstraße sind in den letzten Jahren einige großmaßstäbliche Neubauten entstanden, die sich sehr stark von der sonstigen Gebäudetypologie der Altstadt unterscheiden. Sie sind jedoch bewusst in den Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung mit aufgenommen worden. Die Reeperbahn bildet hier eine wichtige Stadteingangssituation in die Altstadt. Zudem grenzt an diesen Bereich das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kasernengebäude (s.u.) an der Kieler Straße, für das ein Umgebungsschutz besteht. Vor diesem Hintergrund besteht hier ein Regelungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen.

Im Süden bildet die Preußerstraße die Begrenzung des Geltungsbereichs. In diesem Bereich sind bereits ab der Mitte des 18. Jahrhundert Manufakturenbauwerke entstanden, die ab Mitte des 19. Jahrhunderts als preußische Kasernen genutzt wurden. Westlich davon entstand ein Exerzierplatz. Diese beiden länglichen Kasernengebäude sind auf dem Stadtplan von 1864 sehr gut zu erkennen. Sie waren von der übrigen Bebauung abgerückt.



**Abbildung 3: Die Altstadt um 1900**

Diese Lücke entlang der Kieler Straße wird in den Gründerzeitjahren nach 1870 mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Das östliche Kasernengebäude wird abgerissen und durch eine Gründerzeitbebauung ersetzt. Nach dem Bau des ersten Eckernförder Bahnhofs um 1880 entsteht die Bahnhofstraße, die ebenfalls mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut wird. Der Exerzierplatz wird weiter östlich an die Ostsee verlegt (vgl. Abbildung 3). Die Bebauung in der südlichen Kieler Straße sowie der Bahnhofstraße weist eine vorwiegend gründerzeitliche Bebauungsstruktur auf, die sich in ihrer Gesamtheit (z. B. Gebäudebreite und Höhenentwicklung) von der restlichen Kieler Straße und den anderen Straßen in der Altstadt abhebt. Die gründerzeitliche Bebauung bildet eine wichtige Zeitepoche Eckernfördes ab und weist wie die mittelalterliche Struktur eine Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit auf.

Bei der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs der Ortsgestaltungssatzung sind die Ergebnisse der Stadtbildanalyse der Altstadt des Büros Zastrow+Zastrow aus Kiel eingeflossen. Die Anlage 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ der Begründung ist wesentlicher Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung.



Abbildung 4: Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Ortsgestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) und für alle Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO, die sich am öffentlichen Verkehrsraum befinden oder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind. Der öffentliche Verkehrsraum im Sinne dieser Satzung umfasst die öffentlich zugänglichen Straßen, Wege, Gänge, Plätze, Parkplätze sowie Grün- und Freiflächen.

(2) Die Ortsgestaltungssatzung gilt nicht für rückwärtige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 LBO und rückwärtige nicht selbständig benutzbare Anbauten an solchen Gebäuden, die sich am öffentlichen Verkehrsraum befinden.

(3) Die Ortsgestaltungssatzung gilt auch für nach § 63 LBO verfahrensfreie Anlagen.

(4) Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie sonstige bauliche Veränderungen (z. B. Erneuerungsarbeiten, Einbau von neuen Fenstern) an baulichen Anlagen und an Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nach Maßgabe der §§ 4 – 12 so durchzuführen, dass die äußere Gestaltung sich in Bezug auf die Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassaden, die Dachform und Dachfarbe, Größe, Proportionen sowie Gliederung in das historische Ortsbild einfügt, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.

### Begründung zu § 2 „Sachlicher Geltungsbereich“

**Absatz 1 und 2:** Im oben beschriebenen § 1 "Räumlicher Geltungsbereich" ist geregelt, wo die Ortsgestaltungssatzung in der Altstadt gilt. Der § 2 "Sachlicher Geltungsbereich" hingegen legt fest, was durch die Satzung geregelt wird, d.h. welche baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) in der Altstadt von den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung betroffen sind. Die Ortsgestaltungssatzung übernimmt die Definition für bauliche Anlagen, wie sie im § 2 der LBO und für Werbeanlagen, wie sie im § 11 LBO definiert sind.

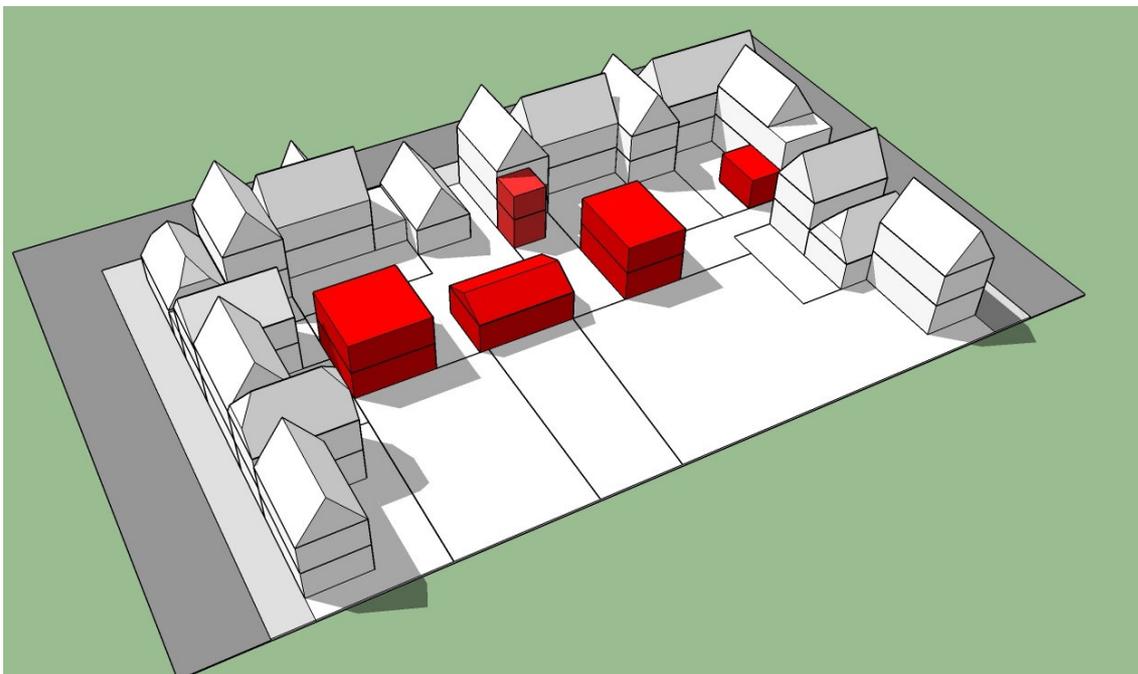
Nach dem § 2 Abs.1 Satz 1 LBO sind „Bauliche Anlagen ... mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden“ und nach dem § 11 LBO sind „Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) ... alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen“.

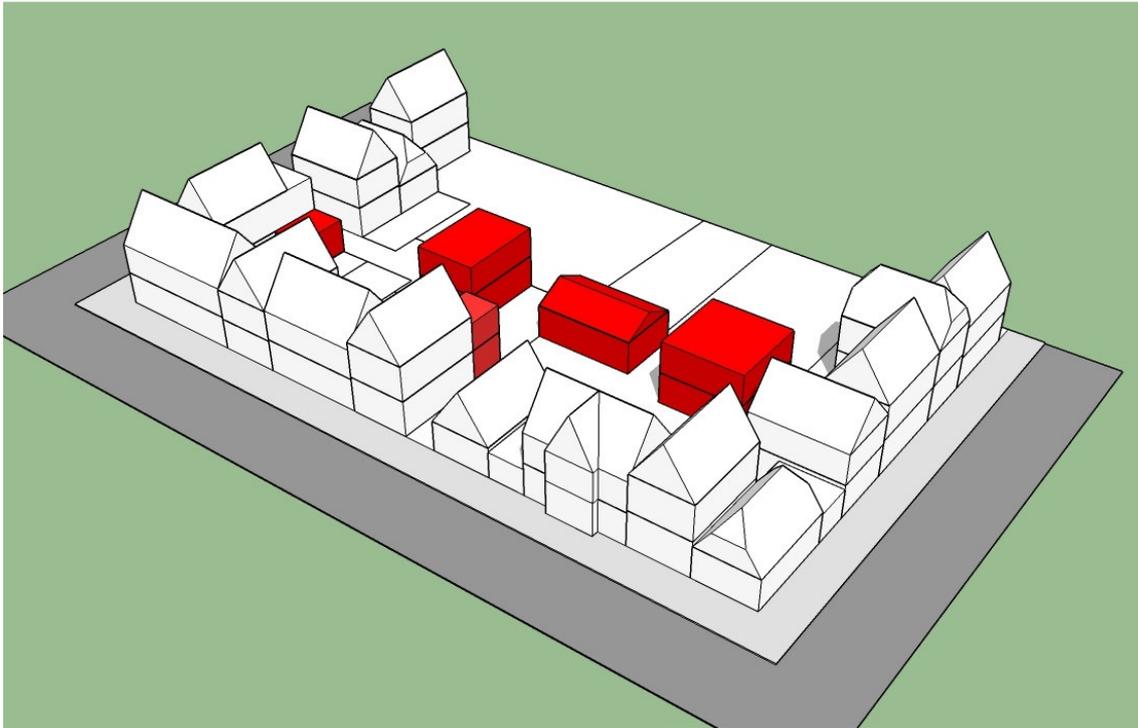
Es sind die Hauptgebäude, Nebengebäude (u. a. nicht selbständig nutzbare Anbauten, Schuppen), Garagen, Einfriedungen und Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und ihre äußere Gestaltung, die durch ihre Lage am öffentlichen Verkehrsraum, unter den die Straßen, die Gänge, die Wege, die Plätze und nicht zuletzt die Grün- und Freiflächen fallen, diesen gestalterisch definieren und prägen. Die Gestaltung dieser baulichen Anlagen wirkt

in den öffentlichen Verkehrsraum hinein und wird von der Öffentlichkeit (Bewohner, Touristen, Besucher) wahrgenommen. Ihre Gestaltung soll entsprechend den örtlichen Bauvorschriften der Ortsgestaltungssatzung geregelt werden.

Es finden sich in der Altstadt auch bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung, die nicht direkt am öffentlichen Verkehrsraum liegen und trotzdem durch ihre Gestaltung und ihr Aussehen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinwirken und sein Bild prägen. Deswegen soll auch ihre Gestaltung geregelt werden. In den meisten Fällen handelt es sich um ehemalige öffentliche Gebäude, die von Beginn an vom öffentlichen Verkehrsraum abgesetzt entstanden sind, um vor dem Gebäude eine private Platz- oder Vorhofsituation entstehen zu lassen. Als Beispiele sind hier zu nennen die Willers-Jessen-Schule und die ehemalige Bauschule in der Kieler Straße.

Im Umkehrschluss gibt es bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung, die im rückwärtigen Bereich liegen, und die durch ihre Gestaltung keine Wirkung in den öffentlichen Raum entfalten. Bei rückwärtigen baulichen Anlagen handelt es sich um Hauptgebäude, Nebengebäude (u. a. Schuppen), Garagen, Einfriedungen, die hinter dem am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Gebäude (straßenseitiges / vorderseitiges Gebäude) in zweiter Reihe und somit rückwärtig stehen. Auch die sogenannten nicht selbständig nutzbaren Anbauten, die an der Rückseite des straßenseitigen Gebäudes errichtet sind, fallen darunter. Unter diese nicht selbständig nutzbaren Anbauten fallen auch die Wintergärten, deren Glasfassaden sind zulässig.





**Abbildung 5: Rückwärtige bauliche Anlagen und rückwärtige nicht selbständig nutzbare Anbauten (rot), die gem. § 2 Abs. 2 nicht von den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung betroffen sind.**

Die Gestaltung der rückwärtigen baulichen Anlagen und der rückwärtigen nicht selbständig nutzbaren Anbauten hat keine unmittelbar beeinträchtigende Auswirkung auf das Orts- und Straßenbild. Sie fallen nicht unter die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung. Im rückwärtigen Bereich ist eine Bebauung mit einer modernen Architektursprache vorstellbar, die nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung folgen muss. Ein gutes Beispiel hierfür ist die sogenannte Bonbonkocherei in der Frau-Clara-Straße (vgl. Abbildung 6), die sich in einer historischen rückwärtigen Bebauung und in einem modernen Anbau zwischen dem straßenseitigen und dem rückwärtigen Gebäude befindet.



**Abbildung 6: Bonbonkocherei in der Frau-Clara-Straße – Anbau zwischen straßenseitiger**

### **und rückwärtiger historischer Bebauung**

Von Bedeutung ist, dass die baulichen Anlagen, die am öffentlichen Verkehrsraum stehen oder in diesen hineinwirken, in ihrer Gesamtheit von den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung betroffen sind, das heißt, dass auch die Gestaltung der Gebäudeseite, die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt ist (rückwärtige Gebäudeseite) geregelt wird. Es soll also nicht nur die „Schauseite“ eines Gebäudes den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung unterliegen, sondern das Gebäude in seiner Gesamtheit betrachtet werden.

**Absatz 3:** Im § 63 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind zahlreiche sogenannte "verfahrensfreie Anlagen" aufgelistet. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Fenster und Türen oder Werbeanlagen mit einer Werbefläche von weniger als 1 qm. Für die Errichtung dieser Anlagen ist kein Bauantragsverfahren notwendig. Diese genehmigungsfreien Anlagen können errichtet werden, ohne dass die zuständige Baugenehmigungsbehörde hiervon Kenntnis erhält. Die "genehmigungsfreien Anlagen" müssen jedoch die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachten, das heißt auch die gestalterischen Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt. Oftmals sind sich die Eigentümer und Bauherren dieses Sachverhalts nicht bewusst.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Eckernförde dazu entschieden, in der Ortsgestaltungssatzung diese Regelung aufzunehmen, um darauf hinzuweisen.

**Absatz 4:** Der Absatz 4 beschreibt die Zielrichtung der Ortsgestaltungssatzung. Das sich über Jahrhunderte entwickelte historische Ortsbild der Altstadt ist schützenswert und soll erhalten werden. Neu- und Umbauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude sind erforderlich und von der Stadt Eckernförde auch gewünscht, sie sollen sich jedoch an das Ortsbild anpassen.

Die Altstadt ist kein Museum, sondern ein lebendiger Wohn- und Einkaufsort. In diesem Zusammenhang sollen die Gewerbetreibenden in der Altstadt für ihren Laden oder ihre Dienstleistungen werben können. Dabei sind die hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Schutzbedürftigkeit des Ortsbildes zu berücksichtigen, so dass sich die Werbeanlagen dem Ortsbild unterordnen müssen. Von einem gestalterisch attraktiven Ortsbild profitieren auch die Gewerbetreibenden.

So will die Ortsgestaltungssatzung einen Rahmen definieren, in welchem sich die bauliche Gestaltung der Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen abspielen darf, damit die hochwertige Gestaltung des Ortsbildes für die Zukunft erhalten werden kann.

### **§ 3 Bundes- und landesrechtliche Vorschriften und örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen**

Die Bundes- und landesrechtlichen Regelungen, insbesondere das Schleswig-Holsteinische Denkmalschutzgesetz, bleiben von den Vorschriften dieser Ortsgestaltungssatzung unberührt. Für denkmalgeschützte Objekte gilt die Satzung nur so weit, wie die Maßnahmen mit dem geltenden Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz vereinbar sind. Die Regelungen der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen der Stadt Eckernförde bleiben ebenfalls unberührt. Die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung gelten nicht, wenn rechtswirksame Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften in dem nach § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereich bestehen. In diesem Fall gelten die örtlichen Bauvorschriften der rechtswirksamen Bebauungspläne.

#### **Begründung zu § 3 „Bundes- und landesrechtliche Vorschriften und örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen“**

Dieser Paragraph regelt das Verhältnis der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt und der örtlichen Bauvorschriften, die gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in den Bebauungsplänen integriert sind. Die gestalterischen Festsetzungen in einem Bebauungsplan haben Vorrang vor den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung.

In der Altstadt von Eckernförde gibt es zahlreiche Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Bauliche Veränderungen an diesen Gebäuden obliegen dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz und über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen entscheidet die untere bzw. die obere Denkmalschutzbehörde. Für die denkmalgeschützten Gebäude sind die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung nicht bindend. Es ist möglich, dass die Anforderungen an die Gestaltung denkmalgeschützter Gebäude über die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung hinausgehen.

Der Umsetzung anderer Bundes- und landesrechtlicher Regelungen, wie z. B. der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LB0) oder den Regelungen zum Hochwasserschutz, kann die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt nicht entgegenstehen. Diese Regelungen haben vor den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung Vorrang.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist auf die „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ - Hochwasserrichtlinie - 2007 /60/EG hin und dass entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung liegt unter NN + 3 m und ist für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes hat darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) zu berücksichtigen ist. Demnach dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen 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.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist darauf hin, dass bauliche Veränderungen an Kulturdenkmälern und an Bestandsgebäuden im Umgebungsbereich geschützter Kulturdenkmale ggf. einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Das gilt auch für Neubauten.

Eine ständig aktualisierte Denkmalliste der im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Kulturdenkmale ist über das Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

### § 4 Grundstückspartellen- und Gebäudebreiten

(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.

(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.

#### Begründung zu § 4 „Grundstückspartellen- und Gebäudebreiten“

Die kleinteilige Grundstückspartellenstruktur mit den kleinteiligen Gebäudebreiten ist ein wesentliches Element der Altstadt von Eckernförde. Bei einer Grundstückspartelle im Sinne dieser Satzung handelt es sich um ein Grundstück, auf dem am öffentlichen Verkehrsraum ein Hauptgebäude steht. In den meisten Fällen entspricht eine Grundstückspartelle einem Flurstück.

Es ist diese kleinteilige Struktur mit den unterschiedlich gestalteten Gebäuden, die das abwechslungsreiche Bild der Altstadt kennzeichnet. Die Breiten der historischen Grundstückspartellen und damit – in der Regel - der Gebäude variieren in der Altstadt. Die kleinteiligste Struktur findet sich im sogenannten Fischerquartier (Fischerstraße, Kattsund, Gudewerdstraße) mit sehr schmalen Grundstückspartellen.



**Abbildung 7: Kleinteilige Gebäudestruktur in der Fischerstraße (Fischerquartier)**



**Abbildung 8: Kleinteilige Gebäudestruktur in der Gudewerdstraße (Fischerquartier)**

In der Kieler Straße wohnten wohlhabendere Kaufleute und Handwerker. Der Wohlstand der Bewohnerschaft spiegelte sich hier in größeren Gebäuden und breiteren Grundstückspartellen wider.

Die südliche Kieler Straße bildet die Architektur der Gründerzeit ab. Hier finden sich noch breitere Grundstückspartellen, auf denen größere Mehrfamilienhäuser stehen, im Gegensatz zum Großteil der Gebäude in der restlichen Altstadt, die in den meisten Fällen für eine Familie errichtet worden sind.

Zudem existieren einige historische Gebäude auf wesentlich größeren Grundstückspartellen, wie das Postamt, das Amtsgericht oder die Schulgebäude in der Altstadt. Diese Gebäude weisen aufgrund ihrer besonderen Funktion auch eine größere Kubatur auf. Sie fügen sich trotz ihrer Größe jedoch in die sonstige kleinteilige Struktur ein und werden nicht als maßstabsprengend empfunden.

Anders sieht es bei den Gebäuden aus der Nachkriegszeit aus. Diese befinden sich teilweise auf zusammengelegten Partellen oder auf historischen Großpartellen. Diese sind z. B. das Gebäude der Kreissparkasse Ecke Kieler Straße / Ottestraße, das Rathaus am Rathausmarkt, ein Wohngebäude im Hafengang oder die Wohnbebauung am Ochsenkopf aus den 1980er Jahren. In der Reeperbahn finden sich des Weiteren größere Zeilenbauten. Durch ihre Größe und die einheitliche Gestaltung sprengen diese Gebäude den historischen kleinteiligen Maßstab. Die Großpartellen im Sinne der Satzung sind im Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 2) in grüner Farbe markiert.

Mit den Regelungen im Absatz 1 soll beim Bau neuer Gebäude auf mehreren zusammengelegten Grundstückspartellen eine ortsuntypische Großmaßstäblichkeit zumindest gestalterisch verhindert werden. Die ursprüngliche Gebäude- und Grundstückspartellenbreite bleibt durch eine unterschiedliche Farb- bzw. ortstypische Materialwahl von außen sichtbar. Die abwechslungsreiche und kleinteilige Struktur, die wesentlich zur städtebaulichen Qualität der Altstadt beiträgt, kann somit nachempfunden werden.

Bei einer Neubebauung der oben genannten Großpartellen kann die ehemalige kleinteilige Grundstückspartellenstruktur, wenn sie denn vorhanden war, nicht zwingend wiederhergestellt werden. Dies kann durch die Ortsgestaltungssatzung nicht gefordert werden. Es sollte jedoch das Ziel sein, dass sich eine Neubebauung durch die Errichtung von kleinteiligen unterschiedlich gestalteten Fassadenabschnitten in die Struktur der Altstadt einfügt.

Es kann aber kein verbindliches Maß für diese Fassadenabschnitte vorgegeben werden, da die Breiten der Grundstückspartellen und der Gebäude sehr stark in den Straßen variiert. Es ist somit sinnvoll vorzugeben, dass sich die Fassadenabschnitte, die zu einer kleinteiligen Unterteilung führen sollen, an den vorhandenen Grundstückspartellenbreiten in der Straße orientieren, in der sich die Großpartelle befindet. Liegen Großpartellen zu zwei Seiten am öffentlichen Straßenraum (Ecksituation), wie bei der Kreissparkasse, dann besteht die Möglichkeit, sich an den Gebäudebreiten beider Straßen zu orientieren. Beim Fall der Kreissparkasse ist eine Orientierung am Gebäudebestand der Kieler Straße und der Ottestraße möglich. Damit die Wirkung einer kleinteiligen Struktur erzeugt wird, muss die Gliederung durch einen Wechsel in der Farb- oder der ortstypischen Materialwahl und bei traufständigen Gebäuden eine Unterbrechung der Traufe erfolgen.



**Abbildung 9: Ausschnitt (nördliche Altstadt) aus dem Grundstücksparzellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 2 der neugefassten OGS Altstadt)**

## § 5 Fassaden

(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- und Grenzwände ohne Wandöffnungen sind zulässig. Die Wandöffnungen müssen mit Ausnahme der Schaufenster ein stehendes Format aufweisen.

(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.

(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.

(4) Kragplatten, vor die Fassade auskragende Balkone und Vordächer sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig. Einrollbare oder einklappbare Markisen sind zulässig.

### Begründung zu § 5 „Fassaden“

**Absatz 1:** Die Gliederung der Fassade prägt das Gesamtbild des Gebäudes. Die historischen Fassaden in der Altstadt sind als Lochfassaden ausgebildet. Bei Lochfassaden sind die Wandöffnungen (Fenster und Türen) allseitig von Außenwandflächen umgeben. Der Anteil an Außenwandflächen überwiegt grundsätzlich gegenüber dem Anteil an Wandöffnungen. Es gibt aus der Historie heraus keine Gebäude mit Glasfassaden. Reine Glasfassaden sowie durchgehende Fensterbänder in den Geschossen würden somit nicht der ortstypischen und historisch geprägten Fassadengliederung entsprechen und das Ortsbild stark beeinträchtigen.



**Abbildung 10: Unzulässigkeit von horizontalen und vertikalen Fensterbändern gemäß § 5 Abs. 2**

Die Fassaden historischer wie moderner Gebäude sind durch Wandöffnungen in jedem Geschoss gegliedert. Dieser Aufbau der Fassade ist bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten

wiederaufzunehmen. Geschosse ohne Wandöffnungen sind untypisch und wirken als Fremdkörper in der Eckernförder Altstadt. Bei Brand- und Grenzwänden sind allerdings aufgrund ihrer Brandschutzfunktion Wandöffnungen sehr aufwändig. Geschlossene Fassaden zwischen den Nachbargebäuden wirken sich nicht negativ auf das Ortsbild aus und sind daher zulässig.

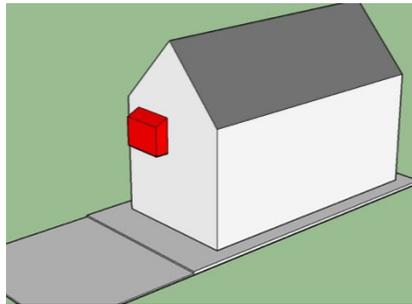
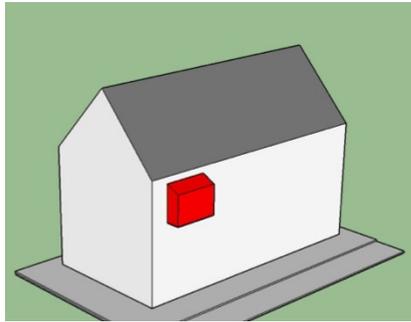
Entscheidend für die Gesamterscheinung der Fassade ist zusätzlich das stehende Format der Wandöffnungen, welches die Fassadengliederung in der Altstadt prägt. Es handelt sich um rechteckige Wandöffnungen mit einem Seitenverhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 1,2 oder 1 : > 1,2. Liegende oder quadratische Formate der Wandöffnungen in den Obergeschossen sind für die Eckernförder Altstadt eher untypisch. Ihre Verwendung würde zu einer Veränderung der historisch überlieferten Fassadengliederung und in der Gesamtheit zur Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Für Schaufenster von gewerblichen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss sind allerdings liegende Formate üblich und notwendig, um möglichst viele Waren präsentieren zu können. Sie können ein liegendes Format aufweisen.

**Absatz 2:** Eine Lochfassade erzeugt erst ihre Wirkung, wenn die Wandöffnungen allseitig von Außenwandflächen umgeben sind. Das heißt, dass auch zwischen den Wandöffnungen und der Fassadenaußenkante Außenwandflächen vorzusehen sind. Dieser Aspekt soll durch den Absatz 2 verdeutlicht werden.

**Absatz 3:** Erker, Utluchten (oder auch Ausluchten genannt) und Frontspieße/Risalite sind Vorbauten vor der Fassade. Sie dienen der Fassadengliederung, die Wohn- und Nutzfläche wird vergrößert und sie ermöglichen einen Ausblick in den öffentlichen Verkehrsraum. Diese Vorbauten sind Teil des architektonischen Konzepts einer Vielzahl historischer Gebäude und stören das Fassadenbild nicht.

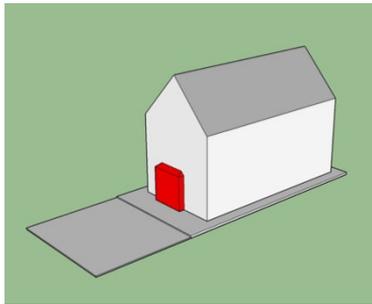
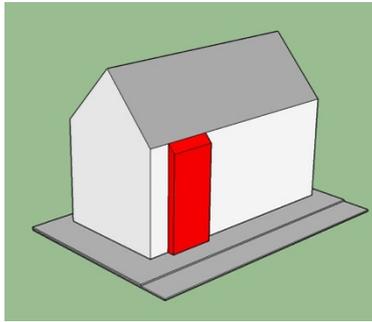
## Was ist ein/eine ..... im Sinne der Ortsgestaltungssatzung

### Erker?



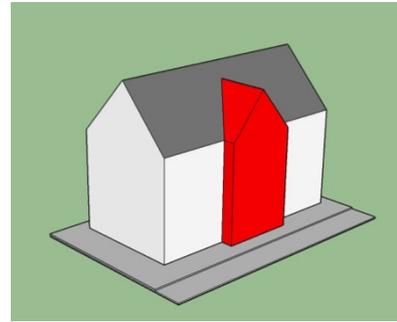
Vorbau an die Fassade, der nicht mit dem Boden verbunden ist (auch über mehrere Geschosse)

### Utlucht?



Vorbau an die Fassade, der mit dem Boden verbunden ist (auch über mehrere Geschosse)

### Frontspieß/Risalit?



Vorbau, der mit dem Boden verbunden ist und über die gesamte Fassadehöhe läuft und mit einem Giebelhaus abschließt

Die historischen Elemente zur Gliederung der Fassaden wie Ziergesimse, Lisenen oder Zierbänder dürfen ebenfalls vor die Fassade vorspringen.

Das Vorspringen vor die Fassade im Rahmen einer energetischen Sanierung ist auf Grund bundesrechtlicher Vorgaben (Energieeinsparung und Klimaschutz) grundsätzlich zulässig und wird durch die Ortsgestaltungssatzung nicht geregelt.

**Absatz 4:** Kragplatten, vor die Fassade auskragende Balkone sowie Vordächer verändern die ursprüngliche Fassadengliederung. Die Straßenräume, die Großteils von durchgehenden klar begrenzten Raumkanten gekennzeichnet sind, werden durch diese auskragenden Elemente gestört und in ihrem Bild beeinträchtigt.

Ohne diese Elemente wird die Fassade als vertikale Einheit wahrgenommen und es entsteht keine trennende Wirkung - wie dies bei Kragplatten oder Vordächern der Fall ist - zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen. In der Kieler Straße ist die trennende Wirkung durch massiv ausgebildete Vordächer bei einigen Gebäuden sehr gut erkennbar. In den Straßen, wie z. B. Frau-Clara-Straße oder St. Nicolai-Str., die im Geltungsbereich der „alten“ Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt lagen, ist die positive Wirkung des Ausschlusses von Vordächern sehr gut zu erkennen. Dort finden sich beispielsweise kaum beeinträchtigende Vordächer, da sie auch schon in der „alten“ Ortsgestaltungssatzung ausgeschlossen waren. Im Rahmen der Neufassung wird der Ausschluss von Kragplatten, Vordächern und Balkonen übernommen und die Zielsetzung, die Fassaden in der Altstadt vor beeinträchtigenden Elementen zu schützen, fortgeführt. Damit wird verhindert, dass langfristig z. B. auch in

der Frau-Clara-Straße die Fassaden durch Vordächer oder Kragplatten beeinträchtigt werden.



So sehen die Fassaden aus, angenommen, man stünde weit entfernt.....

**Abbildung 11: Fotomontage verschiedener Gebäude mit Kragplatten/Vordächer in der Kieler Straße (Quelle: Stadtbildanalyse, Zastrow+Zastrow Architekten, Kiel)**

An der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Gebäudeseite (rückwärtige Gebäudeseite) sind diese vor die Fassade auskragenden Elemente zulässig, da sie nicht die gleiche beeinträchtigende Wirkung entfalten und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Auch vor dem Hintergrund, dass in der Altstadt zahlreiche Menschen wohnen, muss die Möglichkeit zur Errichtung von Außenwohnbereichen in Form von Balkonen auf der rückwärtigen Gebäudeseite vorhanden sein. Hier ist es notwendig, einen Kompromiss zu finden zwischen der Zielsetzung, das vorhandene Ortsbild zu bewahren und dem Wunsch, die Altstadt als attraktiven Wohnort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Altstadt von Eckernförde ist ein wichtiger und gut funktionierender Einkaufsort, der noch durch zahlreiche inhabergeführte Ladengeschäfte geprägt ist. Zudem gibt es zahlreiche Gastronomieeinrichtungen, die zu einer lebendigen Altstadt beitragen.

Die Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe haben Anforderungen an Regen- und Sonnenschutz. Zahlreiche Waren müssen vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt werden. Auch die Besucher der Gastronomiebetriebe haben an sonnigen Tagen ein Bedürfnis an Sonnenschutz. Bei Regenwetter besteht ein Bedarf an Unterstellmöglichkeiten für die Waren.

Vor diesem Hintergrund sind Markisen als auskragende Elemente zulässig. Markisen können jederzeit eingerollt oder eingeklappt werden und wirken durch das verwendete und in der Regel sparsam angebrachte Material nicht massiv. Sie können an die Fassade als Wetter- und Sonnenschutz angebracht werden. Werbung an den Markisen ist jedoch nach § 12 der OGS Altstadt nicht zulässig.

## § 6 Außenwandflächen

(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.

(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.

(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.

(4) Die Ausfachungen bei Fachwerk können als Sichtmauerwerk oder als geputzte und geschlammte Flächen hergestellt werden. Dabei dürfen die Balken nicht überputzt oder übergeschlammmt werden. Bei der Renovierung von überputztem Fachwerk sind die Balken wieder freizulegen. Balken und Wandflächen sind farbig voneinander abzusetzen.

(5) Fassadenverkleidungen sind nur in Holz und Schiefer nur an Giebelwänden und nur oberhalb der Traufe sowie an den Außenwandflächen von Gauben zulässig. Fassadenverkleidungen mit z. B. glatter, glänzender Oberfläche, aus keramischen Platten, Platten aus Kunststoff, Zementfaserplatten, Metall und Glas sind unzulässig.

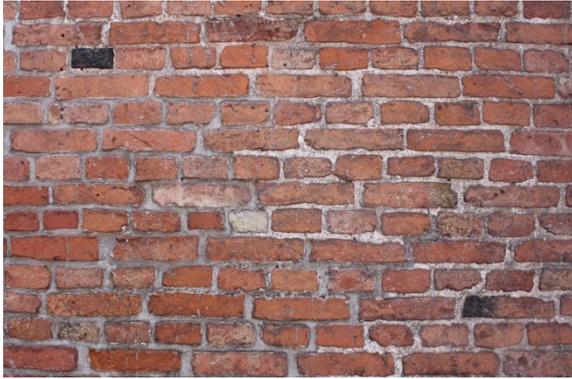
### Begründung zu § 6 „Außenwandflächen“

**Absatz 1:** Das Sichtmauerwerk, der Putz und die Schlämme bilden die drei wesentlichen Außenwandmaterialien in der Altstadt von Eckernförde. Die Verwendung dieser drei Materialien erzeugt das abwechslungsreiche Orts- und Straßenbild. Die Sockelbereiche historischer Gebäude bestehen oftmals aus Natursteinen. Dies soll auch zukünftig weiterhin möglich sein. Die Ausführung in Naturstein darf sich jedoch nur auf den Sockelbereich konzentrieren und nicht darüber hinausgehen.

Bei Gauben sind andere Außenwandmaterialien, wie z. B. Zinkblech, vorstellbar. Die Außenwandflächen von Gauben weisen im Vergleich zu den Außenwandflächen der Fassade nur einen geringen Anteil auf. Die Verwendung anderer Materialien hat dadurch keine beeinträchtigende Wirkung auf die Dachlandschaft und das Ortsbild. Es ist typisch, dass die Außenwandflächen von Gauben andere Materialien aufweisen, wie z. B. Holz oder Naturschieferplatten (vgl. auch Absatz 5).

### Absatz 2:

Das historisch überlieferte Sichtmauerwerk setzt sich aus gebrannten Einzelmauersteinen zusammen. Diese können Ziegel oder Klinker sein. Sie sind mit Mörtel zu einem Mauerwerksverband zusammengesetzt. Dieser handwerkliche Aufbau des Sichtmauerwerks prägt, wie in Abbildung 12 und Abbildung 13 zu sehen, die Außenwandflächen in der Altstadt.



**Abbildung 12: Historisches Sichtmauerwerk aus Ziegelmauersteinen im Mauerwerksverband**



**Abbildung 13: Historische Außenwandfläche aus Sichtmauerwerk**

Bei Neubauten werden heutzutage aus Gründen der Kosten- und Zeitersparnisse vermehrt zusammenhängende vorgefertigte Platten verbaut, auf denen bereits mehrere Mauersteine aufgebracht sind. Diese industrialisierte Bauweise entspricht nicht den handwerklich ausgeführten Außenwandflächen aus Sichtmauerwerk und vermittelt einen anderen Eindruck als eine im traditionellen Mauerwerksverband gemauerte Außenwand. Langfristig wäre bei einer Verwendung dieser vorgefertigten Platten eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes zu befürchten. Sie sind im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt daher unzulässig.

Heutzutage wird bei Neubauten häufig Verblendmauerwerk auf die Dämmung aufgebracht. Diese Flachverblender, auch als sogenannte Riemchen bezeichnet, sind im Sinne des Absatzes 1 zulässig. Aber auch hier sind nur einzeln gebrannte Steine zu verwenden.

Die historisch ableitbaren Farbtöne des Sichtmauerwerks sind der rote bis rotbraune Farbton (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13). Diese sind die prägenden Farbtöne des Sichtmauerwerks in der Altstadt. Es finden sich jedoch vereinzelt auch historische Gebäude mit Sichtmauerwerk in gelbem bis ockerem Farbton.

In den letzten Jahren sind in der Altstadt zahlreiche Neubauten entstanden, die ein graues Sichtmauerwerk aufweisen. Diese Gebäude werden jedoch nicht als Fremdkörper wahrgenommen und fügen sich in die vielfältige Struktur gut ein. Aus diesem Grund soll zukünftig auch Sichtmauerwerk in diesem Farbton zulässig sein. Von gestalterischer Bedeutung ist, dass das Sichtmauerwerk einen durchgehenden Farbton aufweist.



**Abbildung 14: Historische Außenwandfläche mit gelb-ockerem Farbton**



**Abbildung 15: Außenwandfläche in grauem Farbton**

**Absatz 3:** Prägend für das Ortsbild der Altstadt ist das Nebeneinander von Außenwandflächen aus Sichtmauerwerk und verputzten oder geschlämmten Fassaden. Dies trägt zu einem spannungsreichen und vielfältigen Ortsbild bei.

Bei den verputzten und geschlämmten Fassaden handelt es sich zum Großteil um helle Putze und helle Schlämme. Der Kontrast zwischen dem eher dunklen roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk und den hellen Putzfassaden und den hellen geschlämmten Fassaden trägt zu einem vielfältigen und spannungsreichen Orts- und Straßenbild bei. In der Straße Taterberg gibt es ausschließlich hell verputzte oder geschlämmte Außenwandflächen (vgl. Abbildung 16). Der Farbton der Putz- und geschlämmten Fassaden wird nicht vorgegeben, da in der Altstadt eine große Farbvielfalt vorzufinden ist. Von Bedeutung ist, dass es sich nur um einen hellen Farbton handelt.



**Abbildung 16: Helle Putzfassaden am Taterberg**



**Abbildung 17: Helle geschlämmte und verputzte Fassaden in der Fischerstraße**

Dunkel verputzte oder geschlämmte Fassaden sind nur vereinzelt vorhanden. Um dunkle Farbtöne zu vermeiden, wurde ein Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 65 festgelegt. Der Remissionswert gibt den Weiß- bzw. Schwarzanteil einer Farbe wieder. Schwarz hat einen Remissionswert von 0 und Reinweiß von 100.

Ein dunklerer Farbton (geringerer Remissionswert als 65) soll jedoch möglich sein um einen Zierverband oder andere gliedernde Fassadenelemente bewusst von der restlichen Außenwandfläche abzusetzen. Dies ist auch bei einem Sockel ortsbildverträglich. Bei manchen historischen Gebäuden ist der Sockelbereich aus dunkleren Natursteinen (z. B. Granit oder Feldstein) und hebt sich von der restlichen Außenwandfläche ab.

**Absatz 4:** Gebäude mit einer sichtbaren Fachwerkstruktur kommen vereinzelt in der Eckernförder Altstadt vor. Sie stellen aber keine prägende Bauform dar. Mit dieser Regelung sollen die vorhandenen historischen Fachwerkhäuser erhalten und handwerklichen und gestalterischen Fehlgriffen vorgebeugt werden.

**Absatz 5:** Fassadenverkleidungen der Giebelwände mit Holz oder Schiefer finden sich in der Altstadt. Sie sind historisch ableitbar; auch an den Außenwandflächen von Gauben. Einen Unterschied bilden die Fassadenverkleidungen aus neuzeitlichen Materialien. Sie überdecken das historisch überlieferte Außenwandmaterial und beeinträchtigen erheblich das Fassadenbild. Die Gliederung der Fassade, wie sie bei einer Vielzahl von Gebäuden noch vorzufinden ist, wird zerstört, weil sie hinter einer glatten unstrukturierten Fassadenverkleidung verschwindet.



**Abbildung 18: Vollflächig verkleidetes Gebäude**

## § 7 Fenster

(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.

### Begründung zu § 7 „Fenster“

Die Gliederung des Fensters trägt wesentlich zum gestalterischen Gesamteindruck der Fassade bei. Die Fenster sind die „Augen“ einer Fassade. Fenster ohne jegliche Unterteilung wirken wie große „hohle Augen“ (vgl. Abbildung 19).

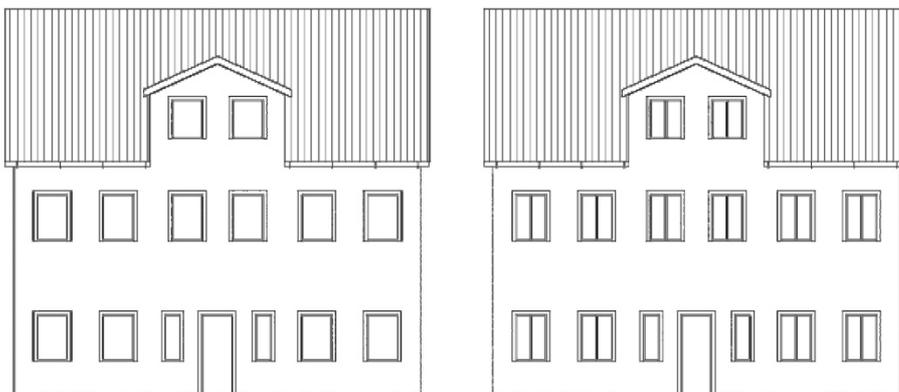
Das historisch überlieferte Fenster in der Altstadt ist das Sprossenfenster. Dies trägt zu einer kleinteiligen Gliederung der Fassade bei und es entsteht ein harmonischer Gesamteindruck, der zur hohen baulich-gestalterischen Qualität der Eckernförder Altstadt beiträgt. Es finden sich noch zahlreiche Gebäude, die über Sprossenfenster verfügen.

Allerdings ist aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderung (z. B. Dreifachverglasung) der Einbau von Fenstern mit handwerklich gefertigten Sprossen sehr aufwendig und teuer.

Aus gestalterischer Sicht ist es ausreichend, wenn beim Einbau von neuen Fenstern oder bei Fenstern in Neubauten eine vertikale/senkrechte Unterteilung vorgenommen wird. Eine Unterteilung trägt bereits zu einer Gliederung des Fensters bei und in der Gesamtheit auch zu einer Gliederung der Fassade.

Damit die Fenster entsprechend den heutigen Anforderungen bei einer senkrechten Unterteilung noch über ausreichend Fensterflächen und Belichtung verfügen, ist eine Unterteilung erst bei Wandöffnungen ab 1 Meter Rohbaumaß erforderlich.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann von der Denkmalschutzbehörde entsprechend dem Denkmalschutzgesetz der Einbau von Sprossenfenstern mit weitergehender Teilung gefordert werden (vgl. § 3 der Satzung).



**Abbildung 19: Fassadenbild bei Fenstern ohne Teilung und mit einer vertikalen Teilung**

## § 8 Schaufenster

(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.

(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.

(3) Schaufensterüberdeckungen sind nur in Form von einrollbaren oder einklappbaren Markisen zulässig. Die einrollbaren Markisen sind den Schaufensterbreiten entsprechend zu unterteilen.

### Begründung zu § 8 „Schaufenster“

**Absatz 1:** Schaufenster dienen der Präsentation von Waren und Dienstleistungen. Aus diesem Grund sind sie auch nur für gewerbliche Nutzungseinheiten zulässig. Für Wohnungen im Erdgeschoss sind Schaufenster somit ausgeschlossen. Eine Ausnahme ist gegeben, wenn in einer ehemaligen gewerblichen Nutzungseinheit eine Wohnung entstanden ist. Dies ist ausnahmsweise zulässig.

Schaufenster weisen in der Regel ein liegendes Format auf. In den Obergeschossen ist die Gliederung der Fassaden jedoch durch Wandöffnungen in stehendem Format gekennzeichnet (vgl. § 5 „Fassaden“). Da Schaufenster die Gliederung der Fassade verändern, ist darauf zu achten, dass die Schaufenster durch Übergrößen nicht vollständig das konstruktive und gestalterische Gefüge der Fassaden zerstören.



Abbildung 20: Begrenzung der Größe der Schaufensteröffnung gem. § 8 Abs. 1

Vor diesem Hintergrund wurde die Größe aller Schaufensterwandöffnungen (ohne die Wandöffnungen der Eingangstüren) auf 75% der Ansichtsfläche der Erdgeschosszone begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass die gesamte Erdgeschosszone als Schaufenster dient. Dies würde die Gliederung der Fassade erheblich beeinträchtigen. Die Erdgeschosszone wäre von den Obergeschossen „losgelöst“. Das entspricht nicht dem historischen Fassadenbild. Die Begrenzung auf 75 % lässt noch ausreichend große Schaufensteröffnungen zur Präsentation von Waren u.a. zu.

Schaufenster in den Obergeschossen würden die ursprüngliche Gliederung der Fassade mit Wandöffnungen in stehendem Format vollständig zerstören und die Gestaltung der Fassade erheblich beeinträchtigen. Deswegen sind Schaufenster nur in der Erdgeschosszone zulässig. Schaufenster in den Obergeschossen sind untypisch für die Altstadt von Eckernförde.

**Absatz 2:** Vor dem Hintergrund des Absatzes 1 sind die Schaufenster durch Außenwandflächen einzufassen. Damit soll gewährleistet sein, dass die Gebäude „auf dem Boden stehen“ und das konstruktive Gefüge des Gebäudes an der Fassade ablesbar ist. Es finden sich einige Beispiele in der Altstadt für Schaufenster in Übergrößen, die sich über die gesamte Breite des Erdgeschosses erstrecken und somit zu einer starken Trennung zwischen Erdgeschosszone und den Obergeschossen führen. Die Erdgeschosszone / Schaufensterzone und die Obergeschosszone sollen eine gestalterische Einheit bilden.



**Abbildung 21: Außenwandflächen aus der vertikalen Fassadenflucht abgeleitet gem. § 8 Abs. 2**

Um die Entstehung übergroßer Schaufenster zu vermeiden, sind die Schaufenster ab einer Breite von drei Metern durch Wandpfeiler (Außenwandflächen) zu unterteilen. Die Wandpfeiler müssen aus der darüber liegenden Fassadenflucht abgeleitet sein. Sie dürfen nicht zurückgesetzt oder vor der Fassade stehen. Für die Breite der Wandpfeiler wird kein Mindestmaß angegeben.

Es gibt hierzu zahlreiche positive Beispiele, die aufzeigen, dass dies möglich ist, ohne die Funktion des Schaufensters aufzuheben (vgl. Abbildung 22).



**Abbildung 22: Durch Außenwandflächen eingefasste Schaufensteröffnungen entsprechend § 8 Abs. 2, das Gebäude „steht“ auf dem Boden**

**Absatz 3:** Entsprechend der Regelungen aus dem § 5 „Fassaden“ Abs. 4 sind zur Überdeckung der Schaufenster mit einrollbare oder einklappbaren Markisen zulässig (vgl. Begründung zu § 5 Abs. 4). Von Bedeutung ist es, dass die Markisen nicht dauerhaft wie z. B. ein Vordach oder eine Kragplatte vor die Fassade auskragen. Um die trennende Wirkung zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss durch die einrollbaren Markisen zu mindern, dürfen diese nur den Breiten der Schaufensteröffnungen entsprechen und dürfen nicht über die gesamte Fassadenlänge anbracht werden.

## § 9 Dächer

(1) Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25 ° zulässig. Pultdächer und 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 °.

(2) Die Dachtraufe darf die Außenwand nur bis zu maximal 20 cm überragen. Hiervon ausgenommen sind Dachentwässerungsrinnen.

(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.

(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.

(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.

(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.

(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.

(8) Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Sie müssen in der Ebene der Dachflächen liegen und dürfen nicht aufgeständert sein.

(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.

### Begründung zu § 9 „Dächer“

**Absatz 1:** Die geneigten Dächer der Gebäude sind ein wesentlich prägendes Element der Eckernförder Altstadt. Das Sattel- und das Krüppelwalmdach sind die historisch überlieferten Dachformen. Aus diesem Grund sind Zeltdächer und Pultdächer nicht zulässig, da sie untypisch für die Altstadt sind, auch wenn es sich um geneigte Dächer handelt. Als Mindestneigung wurden 25 ° bestimmt. Dies entspricht den vorhandenen, teilweise historischen, flach geneigten Dächern in der Altstadt. In der Altstadt finden sich historische Gebäude mit Dächern, die eine noch geringere Dachneigung als 25 ° aufweisen. Dies ist zum Beispiel beim sogenannten „Kieler Dach“ der Fall. Es handelt sich hierbei um eine Dachform, die vorwiegend in der Gründerzeit Verwendung fand. Es ist ein unsymmetrisches Satteldach. Die kürzere, zur Straßenseite hin orientierte Dachfläche, ist sehr steil und die zur Gebäuderückseite hin orientierte Dachfläche weist teilweise eine sehr flache Dachneigung auf. Bei historischem Befund kann vor diesem Hintergrund eine geringere Dachneigung festgelegt werden.

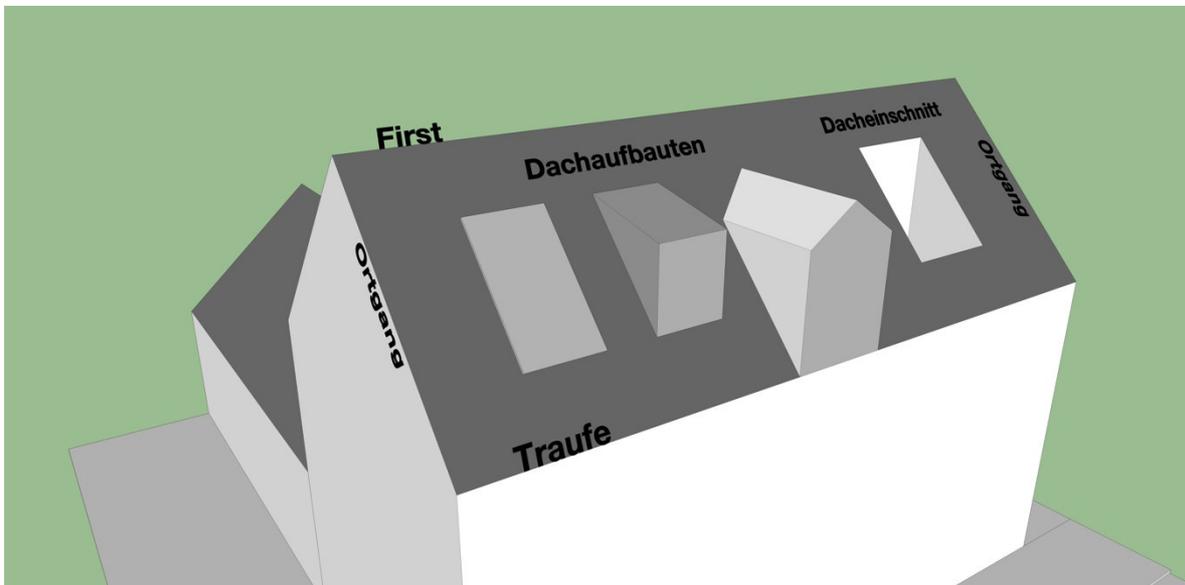


Abbildung 23: Dachelemente

Die festgelegte Neigung gilt nur für die Hauptdachflächen. Die Dächer von Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchhäusern oder die Dächer von Frontspießen können eine geringere Dachneigung aufweisen. Diese geringere Dachneigung führt nicht zu einer Beeinträchti-

gung der Dachlandschaft. Eine Dachneigung von  $10^\circ$  darf jedoch nicht unterschritten werden, damit keine Flachdächer auf den Dachaufbauten entstehen.

**Absatz 2:** Dachüberstände sind untypisch für die Eckernförder Altstadt und kein prägendes Gestaltungselement. Nur vereinzelt finden sich diese Dachüberstände an Gebäuden, die meist jüngeren Baudatums sind oder baulich stark verändert worden sind. Sehr weite Dachüberstände verändern das Erscheinungsbild der Straßenräume auf negative Art.



**Abbildung 24: Neubauten mit weiten Dachüberständen**

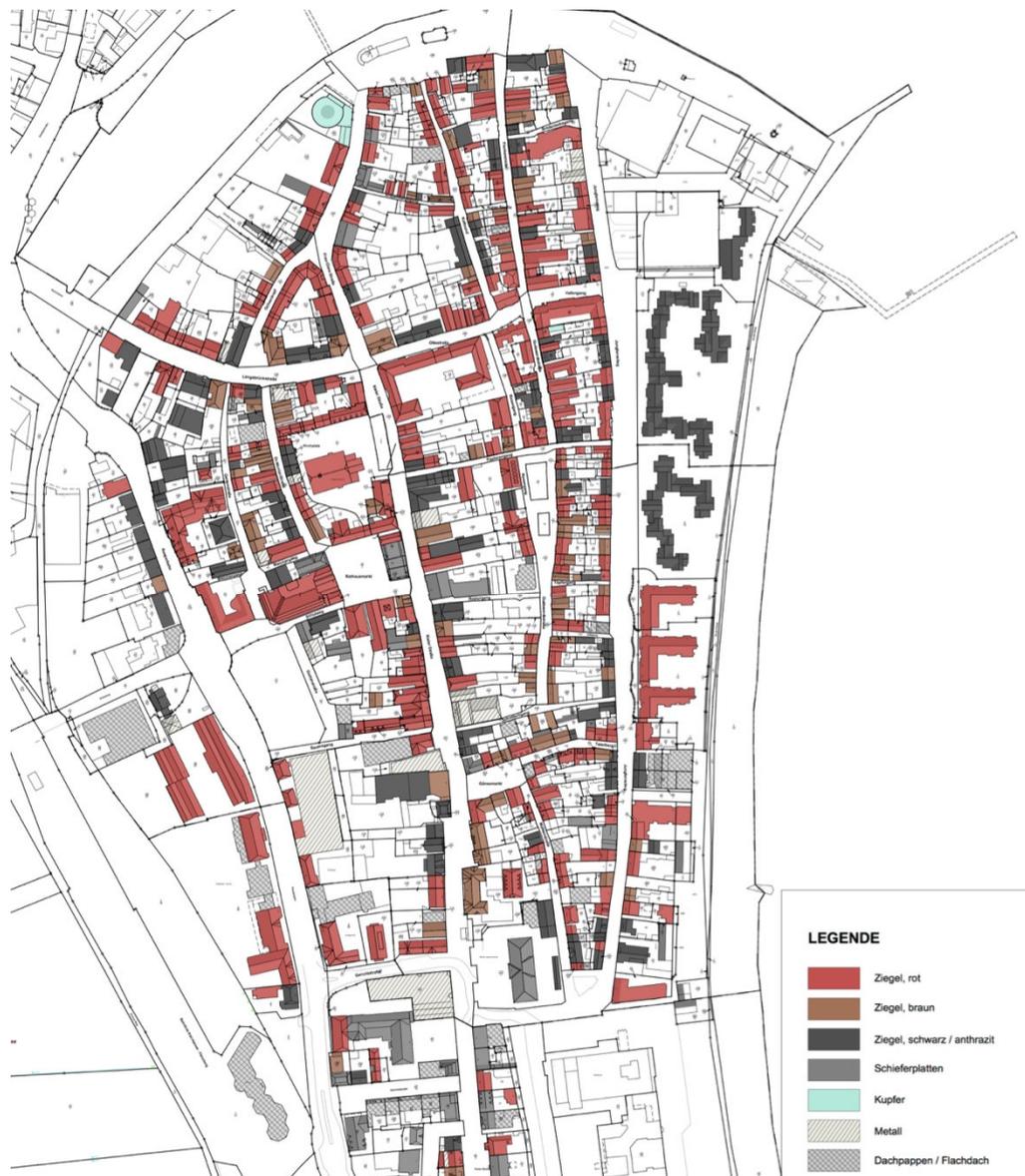


**Abbildung 25: Historische Häuser in der Fischerstraße ohne Dachüberstand**

Zukünftig soll die Dachtraufe nur noch maximal 20 cm die Außenwandfläche überragen, damit zu große das Ortsbild beeinträchtigende Dachüberstände nicht mehr möglich sind.

**Absatz 3:** Neben der Dachform prägt auch die Farbe des Daches die Dachlandschaft. Historisch hatte der Großteil der Dächer in der Altstadt eine Eindeckung mit Tondachpfannen in roten – rotbraunen Farbtönen. Vereinzelt waren auch anthrazitfarbene bis schwarze Dä-

cher vorhanden, die mit Schieferplatten eingedeckt waren. Im Laufe der Zeit fanden Dacheindeckungen in braunen Farbtönen und Eindeckungen mit Betondachsteinen Verwendung. Bei der Betrachtung der heutigen Dachlandschaft zeigt sich (vgl. Abbildung 26), dass zwar rot bis rotbraun noch immer der prägende Farbton ist. Es ist aber auch zu erkennen, dass es eine Vielzahl von anthrazitfarbenen, schwarzen und braunen Dächern gibt. Aus diesem Grund sind auch diese Farbtöne zukünftig in der Altstadt zulässig. Dies ist somit aus der örtlichen Situation abgeleitet und entspricht auch dem vielfältigen Bild der Eckernförder Altstadt.



**Abbildung 26: Bestandsplan mit den Farben der Dacheindeckungen (2014)**

Die Dächer sind alle in einem Farbton zu decken. Dachflächen, die in mehreren Farbtönen eingedeckt sind, führen zu einer unruhigen Dachlandschaft. Das bedeutet, dass auch die Dachflächen von Zwerchhäusern und Frontspießen den gleichen Farbton aufweisen müssen, wie die Hauptdachflächen.

Bei Dachgauben muss der gleiche Farbton nur eingehalten werden, wenn das Eindeckungsmaterial dem der Hauptdachfläche entspricht. Bei Gauben sind andere Materialien

zulässig. So kann beispielsweise die Eindeckung einer Gaube auch mit einem Zinkblech erfolgen. Dies führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, da sich die Dachflächen der Gauben der Gesamtdachfläche unterordnen.

Glasierte Dachpfannen beeinträchtigen durch ihre glänzende und reflektierende Wirkung die Dachlandschaft. Sie sind untypisch für das Stadtbild und deshalb unzulässig.

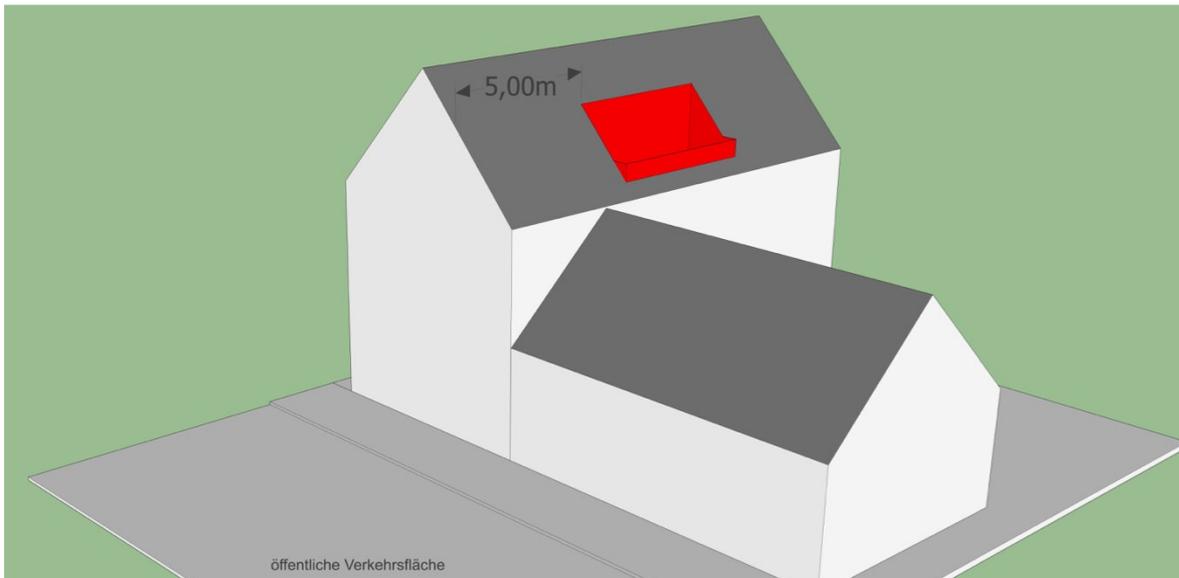
**Absatz 4:** Bei Dachaufbauten handelt es sich um Dachgauben, Dachfenster, Zwerchhäuser oder Giebelhäuser von Frontspießen/Risaliten. Unter Dacheinschnitte fallen Dachterrassen, Dachloggien und Dachbalkone. Dachaufbauten wie Dacheinschnitte führen zu einer Veränderung der historischen Dachlandschaft, da sie in die Dachfläche eingreifen. Historisch wurden die Dachgeschosse vorwiegend als Lagerflächen genutzt. Vereinzelt wurden auch früher schon die Dachgeschosse bereits als Wohnraum genutzt, was sich am Vorhandensein von historischen Dachgauben, Zwerchhäusern und Frontspießen ablesen lässt. Historisch überliefert ist eine ruhige und geschlossene Dachfläche ohne Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Im Laufe der Zeit ist das Lagern von Waren in den Dachgeschossen zurückgegangen und sie wurden vermehrt zu Wohnraum umgebaut. Dieser Umnutzungsprozess findet noch immer statt. Für die Wohnnutzung ist eine natürliche Belichtung notwendig. Hierfür sind die Errichtung von Dachgauben, Zwerchhäusern und der Einbau von Dachfenstern in den Dachflächen notwendig.

Durch die allgemeine Zulässigkeit der o. g. Dachaufbauten möchte die Stadt Eckernförde die Altstadt als attraktiven Wohnort stärken und weiterentwickeln. Vor dem Hintergrund einer gewünschten Innenentwicklung ist es sinnvoll, die Dachgeschosse zu Wohnraum umzubauen.

Anders sind Dacheinschnitte zu bewerten. Sie erlauben neben einer natürlichen Belichtung für die Dachgeschosse die Schaffung von Außenwohnbereichen. Durch die Einschnitte in die Dachfläche haben sie einen stärkeren Eingriff zur Folge und eine sehr starke optische Wirkung auf die Dachlandschaft. Bei Dacheinschnitten findet eine Auflösung der Dachflächen statt. Sie haben insgesamt eine beeinträchtigendere Wirkung auf die Dachlandschaft als die Dachaufbauten.

Vor dem o.g. Hintergrund einer gewünschten Innenentwicklung sollen Außenwohnbereiche zwar möglich sein, jedoch bei traufseitigen Gebäuden nur auf den Dachflächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind. Bei giebelständigen Gebäuden ist mindestens ein Abstand von 5 Metern zum straßenseitigen Giebel einzuhalten. Die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandte Dachfläche prägt das Straßenbild mit. Durch Dacheinschnitte, die nicht historisch ableitbar sind, würde es zu einer unmittelbar vom öffentlichen Verkehrsraum wahrnehmbaren Beeinträchtigung des Straßenbildes kommen. Durch den relativ großen Abstand von 5 m zur straßenseitigen Giebelseite sind diese vom öffentlichen Straßenraum nicht mehr wahrnehmbar.



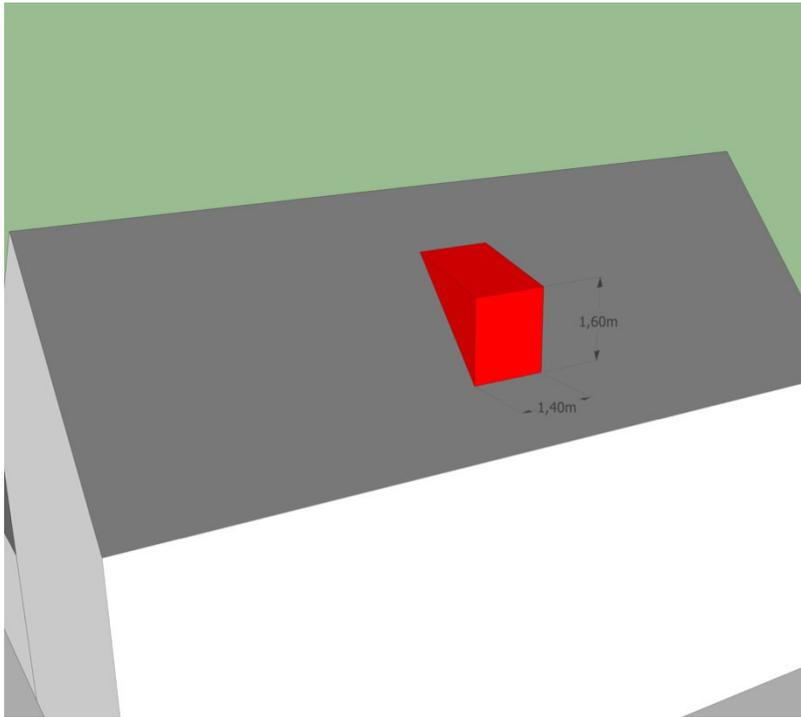
**Abbildung 27: Mindestabstand des Dacheinschnittes zum Giebel bei giebelständigen Gebäuden gem. § 9 Abs. 4**

Die Regelung zu den Dacheinschnitten wird einerseits dem Wunsch gerecht, die historischen Strukturen der Altstadt zu erhalten und andererseits dem Wunsch, die Altstadt als attraktiven Wohn- und Lebensort zu stärken und weiterzuentwickeln.

**Absatz 5+6:** Wie oben beschrieben, ist die Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten möglich. Die Größe und die Lage wird jedoch geregelt, um zu starke Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen der Dachflächen eingrenzen zu können. Trotz ihrer Notwendigkeit sollen sich Dachaufbauten und Dacheinschnitte gegenüber den Hauptdachflächen unterordnen. Das Hauptdach muss weiterhin in seiner Gesamtheit und als prägendes Gestaltungselement wahrgenommen werden. Vor diesem Hintergrund wird die Gesamtlänge der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte auf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge begrenzt.

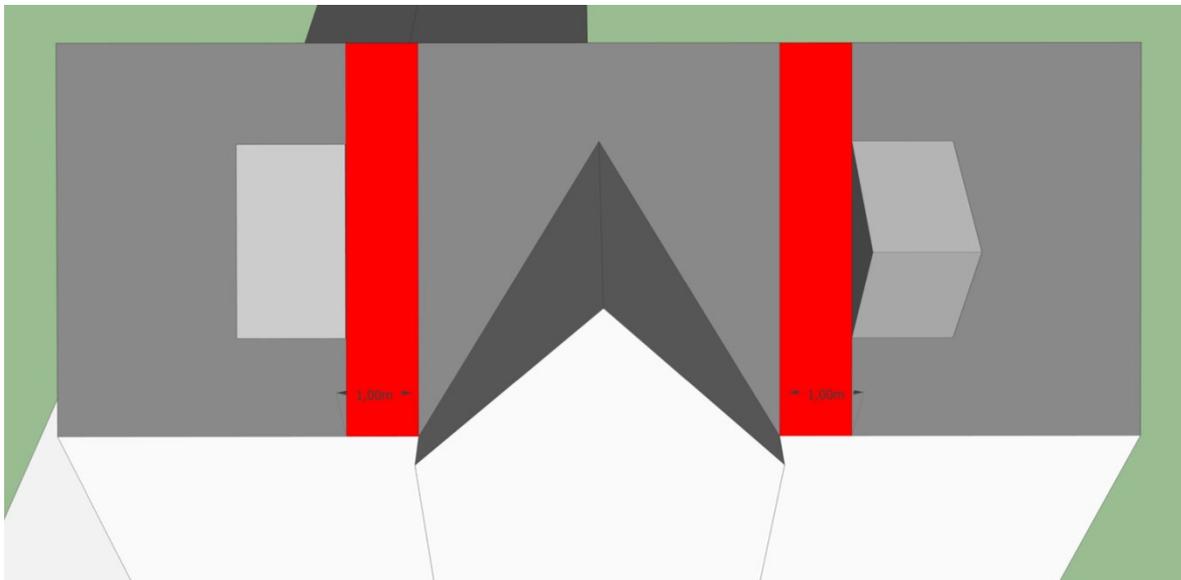
Wenn unterschiedliche Dachaufbauten errichtet werden, wie beispielsweise eine Kombination aus Dachgauben und Dachfenstern, oder eine Kombination aus Dachfenstern und Dacheinschnitten, dann darf auch in diesen Fällen die Gesamtlänge der einzelnen Elemente nicht die Hälfte der zugehörigen Trauflänge überschreiten.

Die Dachgauben und Dachfenster müssen als Einzelelemente ausgeführt werden. Für die Dachgauben werden aufgrund ihrer dreidimensionalen Wirkung maximale Breiten und Höhen festgelegt. Werden die Gauben als 2. Rettungsweg genutzt, kann ausnahmsweise von den festgelegten Maßen abgewichen werden. Damit aber auf einer Dachseite ein einheitliches Bild entsteht, müssen alle Gauben an dieser Dachseite die größeren Maße aufweisen. Unterschiedliche Gaubengrößen an einer Dachseite würden zu einer unruhigen Dachgestaltung führen. Für die Dachfenster wird aufgrund der geringer einzuschätzenden Beeinträchtigung (oberen eingeschränkte Wahrnehmung) kein Regelungsbedarf gesehen.



**Abbildung 28: Maximalmaße der Dachgauben gem. § 9 Abs. 5**

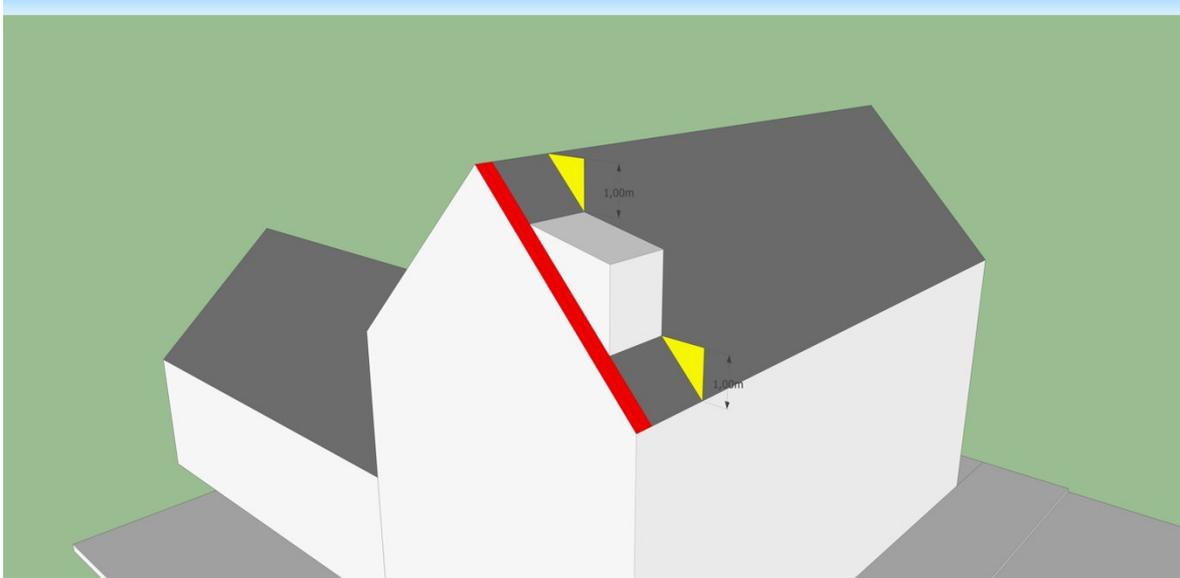
Der Abstand zwischen den Einzelelementen muss mindestens 1 Meter betragen. So sollen durchgehende Gauben- oder Dachfensterbänder vermieden werden. Bei Errichtung eines Zwerchhauses, eines Giebelhauses oder eines Frontspießes mit danebenliegenden Dachgauben oder Dachfenstern ist ebenfalls ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.



**Abbildung 29: Mindestabstand zwischen verschiedenen Dachaufbauten gem. § 9 Abs. 6**

**Absatz 7:** Zu den Ortgängen und den Traufen ist durch die Dachaufbauten und Dacheinschnitte ein Abstand einzuhalten, der die zweifache Breite bzw. zweifache Länge des nach der Ortsgestaltungssatzung zulässigen Dacheindeckungsmaterials aufweist. Zum First wird ein größerer Abstand festgelegt, er muss mindestens einen Meter betragen. Dadurch ist garantiert, dass an den Rändern noch Dachflächen zu sehen sind und die Dachaufbauten und Dacheinschnitte von den Dachflächen eingerahmt sind. Das Dach soll das weiterhin prä-

gende Gestaltungselement sein. Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich dem Dach unterordnen. Zwerchhäuser und Giebelhäuser von Frontspießen zeichnen sich dadurch aus, dass sie in der Flucht der aufgehenden Außenwand liegen. Deswegen ist in diesem Fall kein Mindestabstand zum First erforderlich. Sonst wäre ihre Errichtung nicht möglich.



**Abbildung 30: Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortgang, First und zur Traufe gem. § 9 Abs. 7**

**Absatz 8 :** Die Nutzung der Sonnenenergie soll durch die Ortsgestaltungssatzung nicht verhindert werden. Diese Aufbauten sind zwar ortsbildfremd, aus energetischen Gründen jedoch gewünscht. Damit die Beeinträchtigungen begrenzt werden, müssen die Kollektoren und Module in einer Flucht mit der Dachfläche liegen.

**Absatz 9:** Aufzugsüberfahrten treten aus dem Dach hervor und führen somit zu einer Veränderung des Daches. Aufzüge sind vor dem Hintergrund des Ausbaus der Barrierefreiheit im Wohnungsbau erforderlich. Trotz der Notwendigkeit müssen sich diese technischen Anlagen in die historische Dachstruktur der Altstadt einfügen. Wie die Dacheinschnitte sind sie bei traufseitigen Gebäuden lediglich auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden ist ein Abstand von 5 Metern zum straßenseitigen Giebel einzuhalten.

### § 10 Antennen/Satellitenempfangsanlagen

(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.

#### **Begründung zu § 10 „Antennen / Satellitenempfangsanlagen**

Antennen und Satellitenempfangsanlagen führen zu einer starken Beeinträchtigung der Dachlandschaft. Ein Ausschluss ist jedoch nicht möglich und auch nicht gewollt. Deswegen ist eine Regelung für die Anordnung notwendig, damit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht wahrgenommen werden können.

### § 11 Einfriedigungen

(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.

#### **Begründung zu § 11 „Einfriedigungen“**

Die Gestaltung von Einfriedigungen spielt eine wichtige Rolle für den Gesamteindruck des Straßenraums und des Ortsbildes. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, wird ein Regelungsbedarf gesehen. Der § 11 formuliert einen Rahmen für die Ausführung der Einfriedigungen. Historisch überliefert sind die Einfriedigungen aus Sichtmauerwerk, Holzlatten oder Metallstreben.

## **§ 12 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)**

### **(1) Allgemeines**

(1.1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung an den Fassaden der baulichen Anlagen zulässig.

(1.2) Gliedernde Fassadenelemente (z. B. Gesimse, Lisenen, Zierbänder) dürfen nicht durch Anlagen der Außenwerbung überdeckt oder überformt werden.

### **(2) Nutzungseinheiten im Erdgeschoss**

(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:

(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 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.

Bei gastronomischen Betrieben ist ein zusätzliches Brauereilogo mit einer Gesamthöhe von 0,40m zulässig.

(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.

Die Länge der Werbetafel ist auf einen Meter zu begrenzen. Es dürfen nur die dekupierten Einzelbuchstaben leuchten.

(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.

(2.3) Je Nutzungseinheit ist eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragchilder) 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.

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.

(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.

### **(3) Nutzungseinheiten in den Obergeschossen**

(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.

(3.2) Zusätzlich ist für Nutzungseinheiten in den Obergeschossen eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragchilder) bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Die Anlage der Außenwerbung ist nur zwischen den äußersten Fenstern und der Fassadenußenkante 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

### **(4) Nutzungseinheiten in rückwärtigen Gebäuden**

(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 Gemeinschaftswerbeanlagen anzubringen, die eine Größe von 1,2 qm nicht überschreiten darf.

(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 Auskragung 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.

### **(5) Sonstiges**

(5.1) Spannbänder dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.

(5.2) Fahnen und Flaggen zu Werbezwecken sind an baulichen Anlagen unzulässig.

(5.3) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

## **Begründung zu § 12 „Anlagen der Außenwerbung“**

### **1) Allgemeines**

**Absatz 1.1:** Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) können die Ansicht einer Fassade stark verändern und beeinträchtigen. Sie sind nachträglich an die Fassade oder die Schaufensterzone angebracht und werden daher als Fremdkörper wahrgenommen. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden, für ihre Produkte und Dienstleistungen zu werben. Ziel des § 12 ist es, einen Kompromiss zwischen diesen teilweise divergierenden Belangen zu erzielen. Dennoch wird die Grundidee verfolgt, dass sich aufgrund der zahlreichen historischen und schutzbedürftigen Fassaden die Werbeanlagen der Fassade und ihrer Gliederung unterordnen und damit das Stadtbild zu verbessern.

Von großer Bedeutung ist, dass die Anzahl der Werbeanlagen an einer Fassade begrenzt wird. Deswegen ist es wichtig, dass sie nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Es darf also nur für die Nutzungseinheit (u.a. Einzelhandelsgeschäft, Dienstleistungsbetrieb, Freier Beruf) geworben werden, die sich in dem Gebäude tatsächlich befindet. Es kann nicht für eine Nutzungseinheit eine Werbeanlage errichtet werden, die einen anderen Standort aufweist oder die für ein Produkt wirbt (Fremdwerbung). Dies würde zu einer Überfrachtung und zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Werbeanlagen führen, da lukrativ damit auch an solchen Gebäuden Werbung betreiben werden würde, die weder Produktions-, noch Handels-, noch Dienstleistungsstätte sind. In der Altstadt und Geltungsbereich der OGS Altstadt sind bisher wenige Fremdwerbeanlagen vorhanden, so dass nicht von einer Vorprägung gesprochen werden kann. Auf dem öffentlichen Parkplatz im Bereich Schulweg/Reeperbahn/Gartenstraße befindet sich noch eine Litfaßsäule mit Fremdwerbung, die im Eigentum Stadt Eckernförde ist. Wie alle anderen genehmigten baulichen Anlagen gilt für sie der Bestandsschutz.

Das eigentliche Ziel von Werbung, für Kunden klar und deutlich erkennbar zu machen, um welchen Betrieb / welches Geschäft es sich handelt und der Zweck die Auffindbarkeit sicherzustellen, werden bei Fremdwerbung durch ein lukratives Geschäft ersetzt. Es ist zu befürchten, dass durch die gezielte Reglementierung von Werbeanlagen in der OGS Altstadt Werbepplätze an solchen Gebäuden vermarktet werden, die nicht gewerblich genutzt werden oder die gegebenen Werbemöglichkeiten nicht ausnutzen. Deswegen ist zum Schutz des Ortsbildes der Altstadt der Ausschluss von Fremdwerbung erforderlich.

Eine Ausnahme bildet die Werbeanlage für eine Nutzungseinheit, die sich im rückwärtigen Gebäude befindet und mit einer Werbeanlage am Vordergebäude auf sich aufmerksam machen möchte. Dies ist zulässig (vgl. Absatz 4) und folgt dem Zweck von Werbeanlagen zur Sicherstellung der Auffindbarkeit.

**zu Absatz 1.2:** Die historischen Fassaden weisen oftmals gliedernde Fassadenelemente wie Gesimse, Lisenen oder Zierbänder auf. Diese tragen zur Vielfältigkeit des Fassadenbildes und in ihrer Gesamtheit zur Vielfältigkeit des Ortsbildes bei. Ihre gliedernde Funktion soll durch Anlagen der Außenwerbung nicht aufgehoben oder gestört werden. Anlagen der Außenwerbung müssen sich den gliedernden Fassadenelementen unterordnen, das heißt, dass bei einer möglichen Beeinträchtigung dieser Fassadenelemente, die Anlagen der Außenwerbung dann nicht das maximal gemäß den Vorschriften zulässige Maß ausschöpfen können.

## **2) Nutzungseinheiten im Erdgeschoss**

**zu Absatz 2.1:** Grundsätzlich haben Nutzungseinheiten im Erdgeschoss den größten Bedarf an Werbung. In den meisten Fällen handelt es sich bei diesen Nutzungseinheiten um Ladengeschäfte.

Für diese Nutzungseinheiten im Erdgeschoss ist maximal eine parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlage zulässig. Die Anzahl wird begrenzt, um die Gebäude der Altstadt nicht mit Werbeanlagen zu überfrachten und ihr ursprüngliches Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Eine Besonderheit bilden Nutzungseinheiten, die sich in Eckgebäuden befinden. Eckgebäude sind Gebäude, die mit mindestens zwei Fassaden am öffentlichen Verkehrsraum liegen. In diesem Fall kann auf jeder Straßenseite mit einer parallel zu den Fassaden angebrachten Werbeanlage geworben werden, damit eine gute Auffindbarkeit sichergestellt ist.

Der Großteil der Fassade soll möglichst frei von Werbeanlagen bleiben. Aus diesem Grund wurde die Zone oberhalb der Erdgeschossschau fenster und unterhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses als zulässige Werbezone für die parallel zur Fassade angebrachten Werbeanlagen definiert. Damit sich die Werbeanlagen in Richtung des Erdgeschosses orientieren, ist ein Abstand von mindestens 0,20 m zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses einzuhalten.



**Abbildung 31: Zukünftige Werbezone gem. § 12 Abs. 2.1**

**Absatz 2.1.1:** Die Grundidee ist, dass sich die parallel zur Fassade angebrachten Anlagen der Außenwerbung der Fassade unterordnen. Einzelnen direkt auf die Fassade oder auf einer Schiene angebrachte Buchstaben sind am geeignetsten, dieser Grundidee zu entsprechen, da sie durch eine sehr zurückhaltende Form den geringsten Eingriff in die Fassadenstruktur aufweisen. Sie verdecken nicht, wie z. B. Leuchtkästen und Werbetafeln, größere Teile der Fassade.



**Abbildung 32: Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben unter Berücksichtigung des Gesamts gem. § 12 Abs. 2.1.1**

Es gibt bereits sehr gute Beispiele in der Altstadt für diese Form der Werbeanlagen. Um die zurückhaltende Wirkung zu betonen, werden die Einzelbuchstaben auf eine Höhe von 40 cm begrenzt. Zusätzlich zu den Einzelbuchstaben ist ein Logo oder ein Firmenzeichen mit der gleichen Höhe zulässig. Einige Logos oder Firmenzeichen weisen Sonderformen auf, die es notwendig machen, die festgelegte Höhe von 0,40 cm zu überschreiten.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass die Einzelbuchstaben direkt auf die Fassaden montiert werden. Es können jedoch auch Befestigungsschienen verwendet werden. Die Art der Anbringung wird in diesem Fall nicht von der Ortsgestaltungssatzung geregelt.

Es finden sich in der Altstadt von Eckernförde zahlreiche positive Beispiele für Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben.



**Abbildung 33: Beispiele für Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben**

**Absatz 2.1.2:** Anlagen der Außenwerbung in Form von Einzelbuchstaben sind für das Ortsbild das gestalterische Ideal. Einigen Gewerbetreibenden ist es jedoch nicht möglich, ihre Werbeanlagen in dieser Form umzusetzen. Vor diesem Hintergrund soll den neueren Entwicklungen in der Werbetechnik Rechnung getragen werden und flache Werbetafeln mit dekupierten Einzelbuchstaben ermöglicht werden. Es handelt sich um Werbetafeln, in den meisten Fällen aus Aluminium, bei denen die Einzelbuchstaben aus dem Blech herausgeschnitten bzw. -gefräst werden. Die Einzelbuchstaben aus Kunststoff werden in den meisten Fällen durchgesteckt und erreichen somit eine Dreidimensionalität. Es gibt jedoch auch die Möglichkeit, die ausgeschnittenen Einzelbuchstaben mit einer Kunststoffplatte zu hinterlegen.

Da diese flächigen Werbetafeln eine größere Fläche der Fassade überdecken, führen sie zu einer stärkeren Beeinträchtigung der Fassade. Deswegen wird die Breite/Länge auf einen Meter und die Tiefe auf 5 cm begrenzt. Damit sollen die immer noch häufig verwendeten sehr tiefen und langen Leuchtkästen für die Zukunft ausgeschlossen werden, durch die die Fassadenwirkung stark beeinträchtigt wird. Die Höhe der Werbetafeln wird wie bei den Einzelbuchstaben auf 40 cm begrenzt. Um eine Beeinträchtigung noch weiter einzugrenzen, dürfen nur die dekupierten Einzelbuchstaben leuchten.



**Abbildung 34: Werbetafel mit dekupierten Einzelbuchstaben gem. § 12 Abs. 2.1.2**

In beiden Fällen ist ein zusätzliches Brauereilogo oder sonstiges Logo zulässig. Zwischen zahlreichen Gastronomiebetrieben und Brauereien bestehen vertragliche Vereinbarungen (sog. Brauervertrag), die auch die Werbung für die Brauerei beinhalten. Mit der Zulässigkeit eines zusätzlichen Brauereilogos soll dieser gängigen Praxis Rechnung getragen werden.

**Absatz 2.2:** Grundidee dieser Regelung ist, die Fassade von Anlagen der Außenwerbung frei zu halten. Die Schaufensteröffnungen können für die Anbringung von Werbeanlagen genutzt werden.

Die Schaufenster sollen jedoch auch ihren ursprünglichen Funktionen, das Präsentieren von Waren und den Einblick in das Ladengeschäft, weiterhin gerecht werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Größenordnung der zulässigen Werbetafeln und der Beklebungen geregelt. Die Gesamtfläche der Werbetafeln oder Beklebung darf nur max. 20 % der Fläche der Schaufensteröffnung (Rohbaumaß) einnehmen, in welcher die Werbetafel oder die Beklebung angebracht werden soll. Der Gewerbetreibende muss sich entscheiden, ob er eine Werbetafel oder eine Beklebung auf einer Schaufensteröffnung aufbringen möchte. Die 20% - Begrenzung bezieht sich auf jede einzelne Schaufensteröffnung. Befinden sich in einem Gebäude drei Schaufensteröffnungen, kann in jeder Schaufensteröffnung auf bis zu 20% der Flächen geworben werden. Damit eine überdimensionierte Werbetafel oder eine großflächigere Überklebung – trotz der Einhaltung der 20% - Grenze – verhindert wird, findet eine Begrenzung auf eine Höhe von 0,4 m statt. Das entspricht der Höhe der oben geregelten Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben.

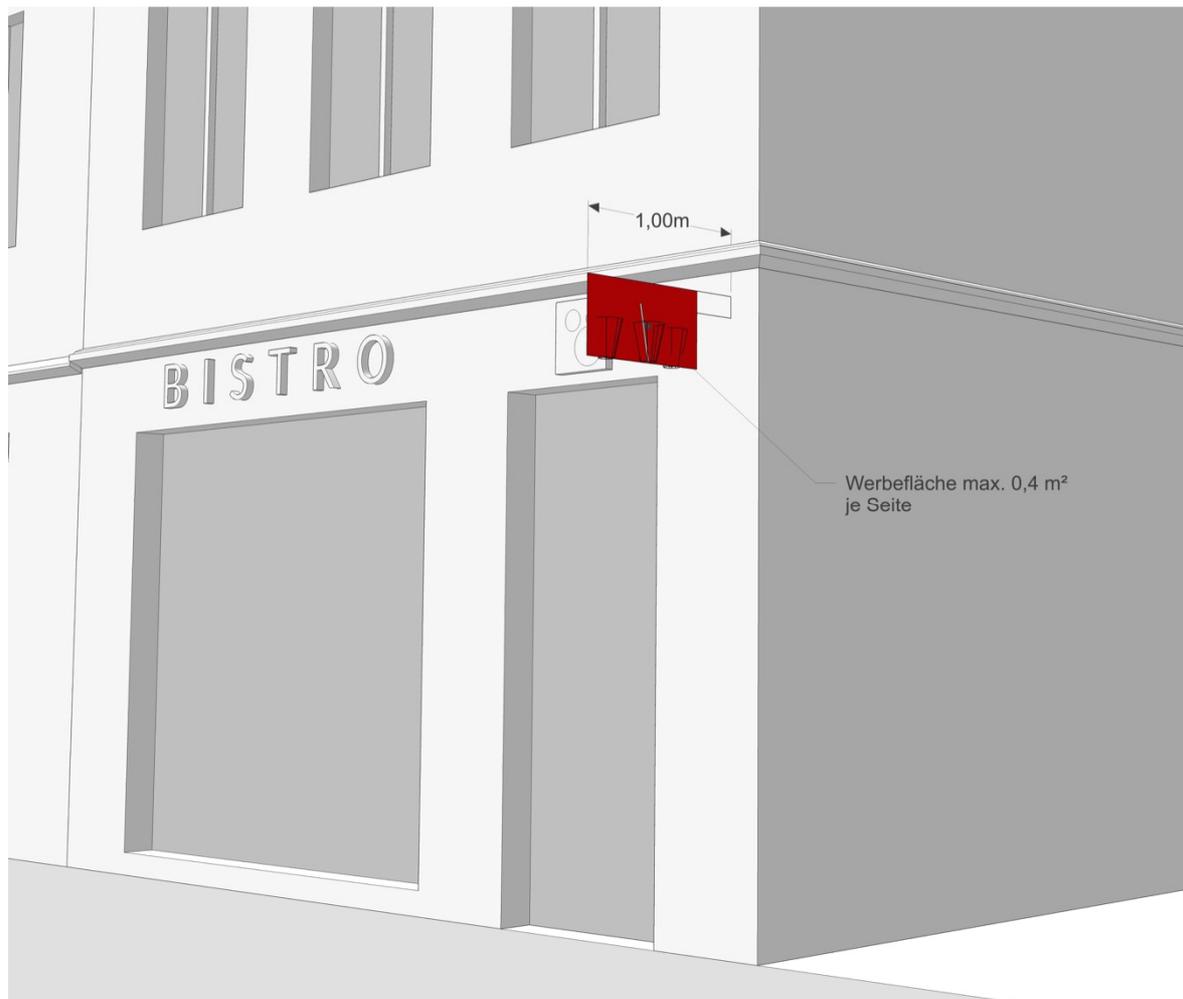


**Abbildung 35: Werbeanlagen in den Schaufensteröffnungen gem. § 12 Abs. 2.2**

Bei vielen Ladeneingangstüren aus Glas finden sich noch zusätzliche Beklebungen. Diese haben teilweise praktische Gründe, damit soll verhindert werden, dass die Kunden nicht gegen die Glastüren laufen. Deswegen sind Beklebungen auf den Ladeneingangstüren zulässig, werden jedoch stark eingegrenzt.

**Absatz 2.3:** Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen in Form von Auslegern oder sogenannten Nasenschildern sind zukünftig allgemein zulässig. Sie haben eine wichtige Werbefunktion, da sie bereits von Weitem aus zu erkennen sind.

Die Größe der Werbefläche je Seite wird jedoch auf 0,4 qm begrenzt, damit die Beeinträchtigungen der Fassaden minimiert werden. Zur Verfügung stehen somit insgesamt 0,8 qm Werbefläche. Die Befestigungselemente fallen nicht unter diese Begrenzung. Die maximale Auskragung der Ausleger darf 1 Meter nicht überschreiten.



**Abbildung 36: Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlage (Ausleger) gem. § 12 Abs. 2.3**

Es handelt sich hierbei um ein Maximalmaß, d.h. dass sich die tatsächlich zulässige Auskragung aus anderen Regelungen ergibt. Zu bedenken ist, dass viele Straßen in der Altstadt, wie beispielsweise die St. Nicolai-Straße, einen geringen Straßenquerschnitt aufweisen. Es muss garantiert sein, dass Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorger ohne Beeinträchtigung die Straße passieren können.

Die Ausleger sind auch nur in der in § 12 Abs. 2.1 definierten Werbezone oberhalb der Schaufensteröffnungen und der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

**Absatz 2.4:** Teilweise finden sich in den Erdgeschossen Dienstleistungsbetriebe oder Vertreter freier Berufe, die keine der in den § 2.1 – 2.3 genannten Werbeanlagen anbringen möchten, da dies nicht gewünscht ist oder aus gesetzlichen Gründen nicht zulässig ist. Für diese Fälle ist die Anbringung eines maximal 0,3 qm großen Hinweis- und Berufsschildes möglich. Damit keine zu langen Schilder angebracht werden, die zu einer Beeinträchtigung der Fassade führen würden, wird ein maximales Höhen-, Längen- und Breitenmaß von 0,7 Metern festgelegt.

### 3) Nutzungseinheiten in den Obergeschossen

**zu Absatz 3.1:** Oftmals haben auch Dienstleistungsbetriebe oder Vertreter der Freien Berufe in den Obergeschossen einen Bedarf an Werbung. In vielen Fällen werden die Fenster in den Obergeschossen beklebt. Dies führt jedoch zu einer negativen Veränderung des Fassadenbildes und zu einer Zweckentfremdung der Fenster als Werbeflächen. Sinnvoll ist es vielmehr, eine Werbemöglichkeit in der Erdgeschosszone für diese Dienstleistungen und Berufsgruppen anzubieten. Analog zum Absatz 2.4 können sie mit einem Hinweis- und Berufsschild in der Größe von 0,3 qm für sich werben. Auch hier ist aus den oben bereits genannten Gründen das Höhen-, Längen- und Breitenmaß von 0,7 Metern festgelegt.

**zu Absatz 3.2:** Daneben kann für die Nutzungseinheiten in den Obergeschossen eine senkrecht zur Fassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger, Nasenschild) bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses zugelassen werden. Damit gibt es eine räumliche Zuordnung zu den Nutzungseinheiten in den Obergeschossen. Durch die höhere Anbringungsmöglichkeit besteht aufgrund der Fernwirkung ein größeres Beeinträchtigungspotential. Deswegen sind die Ausleger auch nur an den Außenkanten des Gebäudes zu lässig. Mittig gelegene Ausleger im 1. Obergeschoss würden zu einer Störung der Fassadengliederung führen. Vor diesem Hintergrund wurde auch die zulässige Werbefläche je Seite auf 0,3 qm und die maximale Auskragung von 0,5 Metern begrenzt.

#### **4) Nutzungseinheiten in rückwärtigen Gebäuden**

**zu Absatz 4.1:** In den rückwärtigen Gebäuden der Eckernförder Altstadt finden sich zahlreiche Gewerbe- und Handelsbetriebe. Die Betriebe sind oftmals nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrnehmbar, haben jedoch ebenfalls einen Werbebedarf, um auf ihre Produkte oder Dienstleistungen hinzuweisen. Diesen Betrieben soll deswegen die Möglichkeit eröffnet werden, eine Anlage der Außenwerbung in Form eines Hinweisschildes an das straßenseitige Gebäude anzubringen. Die zulässigen Maße entsprechen den Vorgaben aus den § 12 Abs. 3.1 und § 12 Abs. 2.4. Damit die Erdgeschosszone des Vordergebäudes nicht durch Werbeanlagen von rückwärtigen Gebäuden überfrachtet werden, ist die Anzahl auf drei begrenzt. Bei mehr als drei Nutzungseinheiten ist eine Gemeinschaftswerbetafel anzubringen.

**Absatz 4.2:** Alternativ zu einem Hinweisschild kann auch ein Ausleger an der Vorderfassade des straßenseitigen Gebäudes angebracht werden, der sich in der Werbezone oberhalb der Schaufenster und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses befindet. Um die Beeinträchtigungen der Fassaden zu minimieren, werden die Maße entsprechend des § 12 Abs. 2.3 begrenzt. Befindet sich bereits an der Fassade ein Ausleger einer Nutzungseinheit, die im Erdgeschoss des straßenseitigen Gebäudes liegt, ist der Ausleger für die rückwärtige Nutzungseinheit entsprechend anzupassen. Das heißt zum Beispiel, dass die maximal zulässige Größe der Werbefläche je Seite (0,4 qm) dann nicht ausgeschöpft werden kann, wenn zur besseren Sichtbarkeit der Ausleger aus der definierten Werbezone herausragen sollte. Hier wäre dann ein Hinweisschild gemäß Absatz 4.1 zu empfehlen.

Wie in Absatz 4.1 gilt auch hier, dass die straßenseitige Fassade nicht durch Werbeanlagen von rückwärtigen Nutzungseinheiten überformt wird. Deswegen wurde auch hier festgelegt, dass bei mehr als einer rückwärtigen Nutzungseinheit ein Hinweisschild anzubringen ist.

## 5) Sonstiges

**Absatz 5.1:** Spannbänder haben eine beeinträchtigende Wirkung auf die Fassade oder das Straßenbild. Durch ihr Flattern wirken sie unruhig und ihre Ausführung weist einen provisorischen und temporären Charakter auf. Spannbänder sind jedoch durch ihre einfache Ausführung geeignete und kostengünstige Werbemittel, um temporär oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen zu werben. Sie können auch dazu verwendet werden, für die Veranstaltungen selbst zu werben. Spannbänder können an die Fassade und über die Straße zwischen den Gebäuden gespannt werden.

**Absatz 5.2:** Auch Fahnen und Flaggen, die zu Werbezwecken verwendet werden, beeinträchtigen durch das Flattern und die Masten das Fassadenbild und die Dachlandschaft. Sie wirken als Fremdkörper an der Fassade und am Dach. Die Ortsgestaltungssatzung ermöglicht zahlreiche Anlagen der Außenwerbung, die eine geringere Beeinträchtigung der Fassade hervorrufen.

**Absatz 5.3:** Auch die Beleuchtung der Werbeanlagen hat Auswirkungen auf die Fassadengestaltung. Hier wird ein Regelungsbedarf gesehen. Die Beleuchtung muss in einem ruhigen Licht erfolgen. Ständig wechselndes Licht oder bewegtes Licht wirkt störend und führt zu einer Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes. Die Beleuchtung muss sich dem Erscheinungsbild der Fassade unterordnen und soll nicht durch aufdringliches Licht in Konkurrenz zu diesem stehen.

### **§ 13 Abweichungen**

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.

In der Eckernförder Altstadt finden sich einige Bestandsgebäude, die die Architektur ihrer Zeit abbilden. Dies sind beispielsweise die Gebäude am Ochsenkopf, die in den 1980er Jahren entstanden sind und Balkone mit Betonbrüstungen aufweisen, die in Richtung des öffentlichen Raumes orientiert sind. Auch das Rathaus, das Ergebnis eines öffentlichen Wettbewerbes war, ist ein Beispiel für die Architektur der 1980er Jahre. So sind Teile der Rathausfassade aus Glas, außerdem finden sich vertikale Fensterbänder in den Fassaden.

Es handelt sich somit um Gestaltungselemente, die nicht mit den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt übereinstimmen. Im Rahmen einer Sanierung solcher Gebäude oder einzelner Teile müsste somit eine Anpassung an die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung vorgenommen werden.

Diese Gestaltungselemente sind jedoch wesentlicher Bestandteil des architektonischen Konzeptes und somit des Erscheinungsbildes des Gebäudes. Eine Anpassung an die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung würde zu einem erheblichen Eingriff in die Architektur und das Erscheinungsbild der Fassade und des Gebäudes führen.

Der § 13 soll einen solchen Eingriff verhindern. Der § 13 greift jedoch nur, wenn Gestaltungselemente, die von der Ortsgestaltungssatzung abweichen, nachweislich Teil des architektonischen Konzeptes waren.

**§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

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.

**§ 15 Inkrafttreten**

Die vorliegende Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen in Eckernförde (Ortsgestaltungssatzung) vom 19.09.1978 i.d.F. der ersten Nachtragssatzung vom 27.05.1986 außer Kraft.

Eckernförde, den .....

Stadt Eckernförde

.....

(Sibbel)

Bürgermeister

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

---

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg

Telefon 040 - 44 14 19  
Telefax 040 - 44 31 05  
hamburg@archi-stadt.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Matthias Baum  
Dipl.-Ing. Luis Gomes Martinho

im Auftrag der

---

**STADT ECKERNFÖRDE**

Urheber der Daten der verwendeten Liegenschaftskarten:

© Geo-Basis-DE/ LVermGeo SH

Hinweis: die ALK- Grundlagen wurde zum Teil umgearbeitet.  
Ein Rechtsanspruch auf Aktualität und Richtigkeit der Kartengrundlage  
besteht nicht. Der Gebrauch der Daten durch Dritte ist untersagt.