

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **Stadt Eckernförde**

## **Bebauungsplan Nr. 4/10 „Westliches Gängeviertel – zwischen Pastorengang und Rektorgang“**

– Vorentwurf Stand November 2023 –

### **I. Städtebauliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Ausschluss von zulässigen Nutzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, § 6a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO

In dem Urbanen Gebiet ist die sonst nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich von Ferienwohnung gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig. Außerdem sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässig wären, ebenfalls nicht zulässig.

##### **1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 6a Abs. 3 BauNVO

In dem Urbanen Gebiet sind die sonst nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) auch als Ausnahmen nicht zulässig.

##### **1.3 Ausschluss von Nutzungen im Erdgeschoss im Urbanen Gebiet 1**

§ 6a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 und § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Urbanen Gebiet 1 (MU 1) ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss der dortigen Gebäude nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Zulässige Unterschreitung der Baulinie**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO

Bei der im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie an Gebäuden auf den Flurstücken 165/132 sowie 132/1 der Flur 11 in der Gemarkung Eckernförde, direkt an die Verkehrsfläche des Rektorgangs angrenzend gilt die Baulinie nur für die jeweiligen Erdgeschosse. Für die darüber liegenden Geschosse ist es als Ausnahme zulässig, die südliche Außenwand bis zu 3,0 m nördlich der Baulinie zu bauen.

## **2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhe**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen in NHN gelten für den Hauptfirst des Hauptdaches. Sie gilt nicht für Firsthöhen von Nebendächern und Gauben.

Bei den in der Planzeichnung einzeln festgesetzten Trauf- und First-, bzw. Gebäudehöhen in NHN ist es zulässig diese jeweils festgesetzte Höhe um bis zu 0,3 m zu unterschreiten oder zu überschreiten.

Für die Gebäudehöhen auf dem Flurstück 278/136 der Flur 11 der Gemarkung Eckernförde (Rosengang 10) wird festgesetzt, dass für das westliche Gebäude (Rosengang 10b) die festgesetzte Gebäudehöhe durch einen Treppenhaus-/ Fahrstuhl Aufbau um maximal 3,0 m überschritten werden darf. Bei dem Vorderhaus (Rosengang 10a) darf die maximale Firsthöhe durch einen Firstgiebel über der Hofdurchfahrt um 1,0 m überschritten werden.

## **3. Hochwasserschutz**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 3 und 6a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zulässig.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Aufenthaltsräume, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen, erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Garagenebenen sowie sicherheitsrelevante technische Anlagen erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

Unterhalb von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) sind Garagenebenen sowie sicherheitsrelevante technische Anlagen zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen - wie z.B. Tor-, Tür- und Fensterschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN gewährleistet wird. Sollte das Gebäude bei einem Wasserstand von + 2,45 m NHN jedoch auftriebsgefährdet sein, werden bauliche Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb oder eine Flutung und Evakuierung der Garagenebene notwendig. Die sicherheitsrelevanten technischen Anlagen(bereiche) dürfen nicht geflutet werden und müssen bei Flutung der Garagenebene erreichbar und begehbar bleiben.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet können Ausnahmen von den Festsetzungen bezüglich der Räume gewerblicher Nutzung sowie Aufenthaltsräumen, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen - wie z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechniken und Hausanschlüssen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN bei gewerblicher Nutzung, Aufenthaltsräumen, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen, gewährleistet wird.

In dem mit „(D)“ bezeichneten Bereich des mit MU 2 festgesetzten Teilgebietes können ausnahmsweise Räume mit Wohnnutzung bereits ab einer Höhe vom + 2,45 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschosebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen - wie z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechniken und Hausanschlüssen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,95 m NHN bei Wohnnutzung gewährleistet wird.

## **II. Gestalterische Festsetzungen**

*Hinweis: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung sowie Erhaltungssatzung der Stadt Eckernförde. Daher gelten die dort enthaltenen Festsetzungen für die Bereiche des Plangebietes, die unter die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung und Erhaltungssatzung fallen.*

### **1. Gründächer**

Die Dächer mit einer Neigung von bis zu 30° die von der Ortsgestaltungssatzung und Erhaltungssatzung der Stadt Eckernförde nicht betroffen sind, sind als Gründächer herzustellen.

Werden bauliche Nebenanlagen, Garagen oder Carports (überdachte Stellplätze) mit einem Flachdach oder mit einer Dachneigung bis zu 20° gebaut, sind die Flachdächer oder flach geneigten Dächer als Gründächer herzustellen.

### **III. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **1. Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind die 32 Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang eines Laubbaumes ist am selben Standort oder in relativer Nähe (bis max. 2,0 m vom alten Standort abweichend) jeweils eine Ersatzpflanzung eines Baumes derselben Sorte oder einer Sorte der Artenliste 1 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindestumfang, mit Dreibockanbindung vorzunehmen. Die dort vorhandenen Gehölze sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist am selben Standort oder in relativer Nähe (bis max. 2,0 m vom alten Standort abweichend) jeweils eine Ersatzpflanzung eines Gehölzes derselben Sorte oder der Artenliste 2 in der Pflanzqualität: Strauch, mindestens dreitriebig, Wuchshöhe 60 – 100 cm vorzunehmen.

#### **2. Anpflanzgebote von Einzelbäumen**

§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr. 25a BauGB

##### **2.1 Baumanpflanzungsgebote**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten, hier im südlichen Teil des Plangebietes, auf den Flurstücken 165/132 und 132/1 sowie am südöstlichen Rande des Plangebietes angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche (Rektorgang) auf dem Flurstück 131, sind standortgerechte heimische Laubbäume der Artenliste 1 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindeststammumfang mit Dreibockanbindung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumverlust ist dieser durch die gleiche Art und in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen.

Bei dem Abgang des im Plangebiet befindlichen Nadelbaumes auf dem Flurstück 165/132 ist dieser durch einen Laubbaum in relativer Nähe (bis max. 2,0 m vom alten Standort abweichend) der Artenliste 1 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindestumfang, mit Dreibockanbindung zu ersetzen.

#### **3. Pflege der Baum- und Gehölzanpflanzungen**

Die zur Pflanzung festgesetzten Bäumen und Gehölze sind über eine Dauer von 5 Jahren zu pflegen.

## Artenliste 1: Bäume

Pflanzqualität: Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindeststammumfang

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

## Artenliste 2: Gehölze

Pflanzqualität: Strauch, mindestens dreitriebig, Wuchshöhe 60 – 100 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

## IV. Hinweise

### 1. Maßnahmen zur Vermeidung

#### 1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, sollte es im Plangebiet eine Bauphase geben folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte

Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

*Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.*

## **2. Maßnahmen zur Minderung**

### **2.1 Schutzgut Tiere**

#### **2.1.1 Insekten**

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

#### **2.1.2 Brutvögel**

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

### **2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Entsprechend § 15 Abs. 1 DSchG SH gilt:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

#### Auftragnehmer:

pmp Projekt GmbH  
Max-Brauer-Allee 79 • 22765 Hamburg  
Tel./ E-Mail: 040-351066 0 • e-mail@pmp-projekt.de  
Web: www.pmp-architekten.de

#### Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de  
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de