

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 4/10 „Westliches Gängeviertel – zwischen Pastorengang und Rektorgang“

– Entwurf Stand Juli 2024 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von zulässigen Nutzungen

1.1.1 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben einschließlich Ferienwohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, § 6a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO

In den festgesetzten Urbanen Gebieten (Mu 1 und Mu 2) sind Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 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.

1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 6a Abs. 3 BauNVO

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

1.1.4 Ausschluss weiterer Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 9 BauNVO

In den Urbanen Gebieten sind nicht medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle, Eros Centren und vergleichbare Dirnen-Unterkünfte, gleichgültig in welcher Form sie betrieben werden, sowie Peep-Shows nicht zulässig.

1.2 Zusätzlich zulässige Nutzungen in den öffentlichen Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In den in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen, ist es zusätzlich zulässig öffentliche Parkplätze mit direktem Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Wege zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1.1 Zulässigkeit von Nutzungsänderung bei Überschreitung der GRZ

§ 16 Abs. 6 BauNVO

Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießenden baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen zur Grundflächenzahl überschreiten, sind ausnahmsweise bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig.

2.1.2 Zulässige GRZ für die Fläche des derzeitigen Flurstückes 137/1

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO

In den in der Planzeichnung festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) ist für das derzeitige Flurstück 137/1 der Flur 11 in der Gemarkung Eckernförde als Ausnahme eine GRZ von 1,0 zulässig.

2.1.3 Baulinie

§ 31 BauGB, § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Ausnahmsweise kann in den Urbanen Gebieten (Mu 1 und Mu 2) ein Zurückweichen der Baulinie um bis zu 2,5 m für die straßenzugewandten Fassaden zugelassen werden, sofern es die Anforderungen des Brandschutzes erfordern, um auf die Herstellung einer Brandwand verzichten zu können.

2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhe

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

2.2.1 Festgesetzte Firsthöhe in NHN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen in NHN gelten für den Hauptfirst des Hauptdaches. Die Firsthöhen von Nebendächern und Gauben dürfen die Hauptfirsthöhen nicht überschreiten.

2.2.2 Unterschreitung und Überschreitung der festgesetzten Höhe

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.

3. Hochwasserschutz

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

3.1 Mindesthöhe von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen erst ab einer Höhe von + 3,50 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

3.2 Mindesthöhe von Flucht- und Verkehrswegen innerhalb von Gebäuden

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Flucht- und Verkehrswege innerhalb von Gebäuden erst ab einer Höhe von + 3,00 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

3.3 Mindesthöhe für die Lagerung wassergefährdender Stoffe

In dem Plangebiet dürfen wassergefährdende Stoffe nicht niedriger als + 3,50 m NHN gelagert werden.

3.4 Ausnahmen von den Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Von den innerhalb der Punkte 3.1, 3.2 und 3.3 genannten Mindesthöhen kann abgewichen werden, wenn Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (z.B. Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) getroffen werden.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Gründächer

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Dächer, die von der „Neufassung der Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt“ (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) der Stadt Eckernförde, mit Bekanntmachungsdatum vom 26.07.2016, nicht betroffen sind, sind als Gründächer herzustellen.

Werden bauliche Nebenanlagen, Garagen oder Carports gebaut, sind die Dächer als Gründächer herzustellen.

2. Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind die 30 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 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 14 – 16 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 in der Pflanzqualität: Strauch, mindestens dreitriebig, Wuchshöhe 60 – 100 cm vorzunehmen.

3. Anpflanzgebote von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr. 25a BauGB

3.1 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 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 14 – 16 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 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 14 – 16 cm Mindestumfang, mit Dreibockanbindung zu ersetzen.

3.2 Gehölzanpflanzungsgebote

Entlang der straßenseitigen Fassaden der Gebäude im Pastorengang, Rosengang und Rektorgang sind je angefangene 5,0 m Fassadenlänge jeweils eine Stammrose anzupflanzen.

4. Pflege der Baum- und Gehölzanpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die zur Pflanzung festgesetzten Bäumen und Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der oben genannten Pflanzqualität zu ersetzen.

Artenliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraaster</i>

5. Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sämtliche Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichen Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin) auszustatten.

III. Hinweise

1. „Neufassung der Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt“ (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) (Bekanntmachung am 26.07.2016) und „Neufassung der Satzung der Stadt Eckernförde über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart in der Altstadt“ (Erhaltungssatzung für die Altstadt) (Bekanntmachung am 31.03.2022)

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

2. Maßnahmen zur Vermeidung

2.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Gemäß § 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 Anfahrerschutz 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.

2.2 Kultur- und Sachgüter

Für alle denkmalgeschützten Bauten gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Für alle anderen Bauten im Plangeltungsbereich ist bei Baumaßnahmen/Neubauten eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Genehmigung bezieht sich sowohl auf die zum Zeitpunkt der Beantragung vorhandene Denkmalschutzsubstanz, als auch auf den Umgebungsschutz eines Denkmals.

3. Maßnahmen zur Minderung

3.1 Schutzgut Tiere

3.1.1 Brutvögel

Neben den Lichtemissionen ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen 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)

3.2 Hochwasserschutz

Ergänzend zu den bereits genannten Mindesthöhen in den städtebaulichen Festsetzungen sind zusätzlich folgende Hinweise als weitere Maßnahmen zur Minderung des Hochwasserrisikos zu beachten:

- Erforderlichen Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haushaltstechnikanlagen und Hausanschlüssen

3.3 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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