

# TEIL B - TEXT

## ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER STADT ECKERNFÖRDE

### - VORENTWURF -

---

Stand: 14. Mai 2024

#### Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauGB, BauNVO

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### 1) Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 und 4a BauNVO

- 1.1 In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Ferienwohnungen im Sinne der Textziffer 1.1, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießen, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig und können baulich geändert oder erneuert werden, wenn die Nutzung im Sinne von § 13a BauNVO gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist.
- 1.3 In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Wohngebäude i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig; Nebenwohnungen sind unzulässig.
- 1.4 In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne der Textziffer 1.4, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießen, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig und können baulich geändert oder erneuert werden.
- 1.6 In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten, Tankstellen).

#### 2) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

- 2.1 Das Plangebiet liegt am östlichen Rand teilweise innerhalb des 150,0 m tiefen Gewässerschutzstreifen zur Ostsee gemäß § 35 LNatSchG i.V.m § 61 BNatSchG. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) sind zu beachten.
- 2.2 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen

sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

- 2.3 Entlang der anbaufreien Strecke der B 76 (Berliner Straße) gilt:
- die 20,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 76 und
  - die 40,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 76.
- 2.4 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 15.09.2022 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Eckernförde (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Eckernförde Anwendung und ist zu beachten.
- 2.5 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 28.11.1995 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ der Stadt Eckernförde entsprechend § 18 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.
- 2.6 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 25.11.1985 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ Anwendung und ist zu beachten.

## HINWEISE

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich zwei Gebäude auf Wohnbaugrundstücken (Berliner Straße 80, Sehestedter Straße 24), die als Kulturdenkmale von besonderem Denkmalwert denkmalgeschützt sind.  
  
Rechtsfolge des Denkmalschutzes ist, dass nach § 12 (1) Denkmalschutzgesetz die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Außerdem bedarf gemäß § 12 (1) Ziffer 3 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.
- Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:  
  
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 unveränderten 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.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können bei der Stadt Eckernförde im Bauamt – Raum 214 - im Rathaus, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde, eingesehen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 14.05.2024



**GUNTRAM BLANK**

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L  
TEL: 0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99  
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de