

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B.1)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (z.B. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Diskotheken), Bordelle und bordellartige Betriebe (z.B. nichtmedizinische Sauna- und Massageeinrichtungen) sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche größer als 800 qm) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des urbanen Gebietes sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
- 1.5 In dem mit MU₂ festgesetzten Teilgebiet des urbanen Gebietes sind ausschließlich folgende Arten von Nutzungen bzw. Arten von Betrieben zulässig:
 - Gemeinschaftsgarage für das Bebauungsplangebiet Nr. 62 Teilbereich II
 - Technikzentrale für erneuerbare Energien für das Bebauungsplangebiet Nr. 62 Teilbereich II
 - Geschäfts- und Büronutzungen
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.6 In den mit „(B)“ bezeichneten Bereich des mit MU₂ festgesetzten Teilgebietes sind ausschließlich eine Gemeinschaftsgarage sowie eine Technikzentrale für erneuerbare Energien für das Bebauungsplangebiet Nr. 62 Teilbereich II zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- 1.7 In den festgesetzten Bereichen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Sichtschutzwände und -zäune ausgeschlossen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 1.8 In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und § 19 BauNVO)

- 2.1 Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dacheindeckung eines Daches.
- 2.2 Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche der Außenwand und der Dachhaut.
- 2.3 In den mit MU₁ bis MU₃ und MU₆ festgesetzten Teilgebieten des urbanen Gebietes dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufbauten für Haustechnik (zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) um bis zu 1,0 Meter und durch Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 0,4 Meter ausnahmsweise überschritten werden. Aufbauten für Haustechnik sind in einem Abstand von mindestens 2,0 Metern von der Außenfassade zurückzusetzen.

3. Stellplätze/ Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den mit MU₁ bis MU₃ festgesetzten Teilgebieten des urbanen Gebietes sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

In den mit MU₄ und MU₅ festgesetzten Teilgebieten des urbanen Gebietes sind in den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen oberirdische Stellplätze innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als offene Stellplätze zulässig. Eine Überdachung mit einem Schutzdach (Carport) ist dabei zulässig.

In den mit MU₆ festgesetzten Teilgebiet des urbanen Gebietes sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze „(St)“ als offene Stellplätze zulässig. Eine Überdachung mit einem Schutzdach (Carport) ist dabei zulässig.

3.2 Garagenebenen sowie andere unterirdische Räume sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen „(TGA)“ zulässig, wobei die Ein- und Ausfahrten von Garagenebenen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig sind.

3.3 In den mit MU₁, MU₃ und MU₆ festgesetzten Teilgebieten des urbanen Gebietes sind entlang der Planstraße Garagenebenen höchstens bis zu einer mittleren Deckenhöhe von 50 cm über der Oberfläche der Planstraße (OK 3,0 m) zulässig.

4. Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

4.1 Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießenden baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen zur Geschossigkeit, First- und Traufhöhe, zur Grundfläche (GR) sowie zum Hochwasserschutz überschreiten, sind bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen ausnahmsweise zulässig.

4.2 In den mit MU₁ und MU₃ festgesetzten Teilgebieten des urbanen Gebietes sind Überschreitungen der Baulinien/ Baugrenzen durch untergeordnete Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 Meter und Überschreitungen der Baulinien/ Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen ohne Überdachung bis zu einer Tiefe von 3,0 Meter ausnahmsweise zulässig.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 sowie 9 Abs. 3 und 6a BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

Lärmschutz

5.1 In den Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG mit der Bezeichnung **LPB V, LPB IV und LPB III** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß der dort genannten Lärmpegelbereiche (LPB) der DIN 4109-1 für die entsprechenden Fassadenseiten und für alle Geschosse vorzusehen.

5.2 Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Für den Lärmpegelbereich LPB V der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. mindestens $R'_{w,ges} = 45$ dB, für den Lärmpegelbereich LPB IV beträgt das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges} = 40$ dB und für den Lärmpegelbereich LPB III beträgt das gesamte Bau-Schalldämmmaß mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB. Für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden. Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

5.3 Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

- 5.4 In den Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG mit der Bezeichnung mit der Bezeichnung LPB V und LPB IV sind an den dem Schulweg, der Reeperbahn und der Eisenbahnstrecke direkt zugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in allen besonders in der Nacht schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.
- 5.5 Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
- 5.6 In den Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG mit der Bezeichnung **LS** sind an den West-, Süd- und Nordfassaden ab dem 2. Obergeschoss Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten in den umgrenzten Flächen Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. (Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen.)
- 5.7 Sofern nicht offenbare Fenster an den West-, Süd- und Nordfassaden in der Fläche mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG mit der Bezeichnung **LS** ab dem 2. Obergeschoss in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 eingebaut werden, ist die Belüftung der jeweiligen schutzbedürftigen Räume durch andere geeignete technische Maßnahmen (z.B. Installation eines zentralen Belüftungssystems, Belüftung durch ein Fenster an der Ostseite des Gebäudes oder an den Fassadenabschnitten außerhalb der umgrenzten Fläche) sicherzustellen.
- 5.8 An der Westseite des mit MU₂ festgesetzten Teilgebietes sind in den Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG bei ausgebauten Dachgeschossen (3. Obergeschoss) entweder nur Nebenräume oder die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 in Kombination mit nicht offenbaren Fenstern zulässig.
- 5.9 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

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

- 5.10 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und Anlage zur Begründung) **Räume mit Wohnnutzung** erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschosebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.
- 5.11 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und Anlage zur Begründung) **Räume mit gewerblicher Nutzung** erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zulässig.
- 5.12 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und Anlage zur Begründung) **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 Erdgeschosebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.
- 5.13 In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und

Anlage zur Begründung) **Garagenebenen sowie sicherheitsrelevante technische Anlagen** erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossesebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

Unterhalb von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossesebene 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.

- 5.14 In dem festgesetzten urbanen Gebiet können **Ausnahmen** von den Festsetzungen Nr. 5.11 bis 5.12 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.
- 5.15 In dem mit „(D)“ bezeichneten Bereich des mit MU₁ festgesetzten Teilgebietes können ausnahmsweise Räume mit Wohnnutzung bereits ab einer Höhe vom + 2,45 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossesebene 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 1 LBO SCHL.-H.)

6. Baugestalterische Festsetzungen

Die nachfolgend genannten gestalterischen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.2 gelten ausschließlich für die mit MU₁ bis MU₃, MU₅ und MU₆ festgesetzten Teilgebiete des urbanen Gebietes. Für das mit MU₄ festgesetzte Teilgebiet des urbanen Gebietes werden baugestalterischen Festsetzungen getroffen, die in Teil B.2 Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

6.1 Dächer

- 6.1.1 In den mit MU₁ bis MU₃ und MU₅ und MU₆ festgesetzten Teilgebieten des urbanen Gebietes sind für Hauptgebäude als Dachform nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25 Grad zulässig. Für die Gemeinschaftsgarage für das Bebauungsplangebiet Nr. 62 Teilbereich II im festgesetzten Teilgebiet MU₂ ist auch die Ausbildung eines Flachdaches zulässig.
- 6.1.2 Pultdächer und Zeltdächer sind für Hauptgebäude generell unzulässig.
- 6.1.3 Für Dächer von Frontspießen/Risaliten, Zwerchhäusern und Dachgauben sind geringere Dachneigungen möglich, jedoch nicht weniger als 10 Grad.
- 6.1.4 Die Dachflächen des Hauptdaches sind mit Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Naturschieferplatten in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazitfarben bis schwarz und

ausschließlich in einer Farbe auszuführen. Sie sind in einer Farbe einzudecken.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Sofern die Dachfläche des Hauptgebäudes der Gemeinschaftsgarage für das Bebauungsplangebiet Nr. 62 Teilbereich II im Teilgebiet MU₂ als Flach- oder flachgeneigtes Dach ausgebildet wird, ist diese mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen.

- 6.1.5 Dauerhaft glänzende und glasierte Dachmaterialien sowie eine Dacheindeckung der Hauptdachflächen in metallischer Ausführung (bspw. Zink, Kupfer, Aluminium) sind ausgeschlossen.
- 6.1.6 Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach mit einer Neigung mit weniger als 10 Grad auszuführen und mit einer mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen.
- 6.1.8 Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege oder Terrassen beanspruchten Flächen über den Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.
Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mind. 12 qm mindestens 1 m betragen.
- 6.1.9 Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Sie müssen parallel zum Dach errichtet werden, dürfen nicht aufgeständert sein und dürfen eine maximale Höhe von 15 cm über der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten.

6.2 Außenwandflächen

- 6.2.1 In dem mit MU₆ festgesetzten Teilgebiet des urbanen Gebietes sind die Außenwandflächen von Hauptgebäuden in hellem oder rotem/ rotbuntem Sichtmauerwerk oder als helle oder rote/ rotbunte Ziegelfassade auszuführen oder hell in einem Farbton mit einem Remissionswert/ Hellbezugswert von mindestens 65 zu verputzen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig. Zur Gliederung der Fassade bzw. für einzelne Architekturteile der Außenwände der Hauptgebäude wie Stürze, Gesimse, Brüstungen und Erker können andere und andersfarbige Materialien zugelassen werden, wenn die Verwendung der in Satz 1 genannten Materialien und Farben vorherrschend bleibt.

7. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten)

Die nachfolgend genannten Festsetzungen gelten ausschließlich für die mit MU₁ bis MU₃, MU₅ und MU₆ festgesetzten Teilgebiete des urbanen Gebietes.

Für das mit MU₄ festgesetzte Teilgebiet des urbanen Gebietes werden Festsetzungen zu Anlagen der Außenwerbung getroffen, die in Teil B.2 Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

- 7.1 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.
- 7.2 Werbeanlagen dürfen an einer Gebäudeseite eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gewerbeeinheit nicht überschreiten.
- 7.3 Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederungselemente der Fassade (z. B. Gesimse, Lisenen, Zierbänder) nicht überdecken oder überformen. Sie dürfen insbesondere die Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses nicht überschreiten.
- 7.4 Werbeanlagen dürfen nicht bei eingeschossigen Gebäuden über die Traufe hinausragen.
- 7.5 Werbeanlagen als Ausleger dürfen bis zu 0,8 m ausladen und 0,2 m breit sein.
- 7.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig.
- 7.7 Warenautomaten dürfen nur in direkter Verbindung mit einem Gebäude aufgestellt werden.
- 7.8 Pro Haus darf nur ein Warenautomat zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar angebracht werden.

8. - 18. – siehe Teil B.2 –

(weitere baugestalterische Festsetzungen und Festsetzungen zu Anlagen der Außenwerbung - gelten ausschließlich für das mit MU₄ festgesetzte Teilgebiet des urbanen Gebietes)

19. Gestaltung der Gärten und Vorgärten

- 19.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind von baulichen Anlagen freizuhalten und dauerhaft als Grünfläche (z.B. Blühflächen, Stauden- und Strauchpflanzungen, Rasenflächen) anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.
- 19.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und der Straßenverkehrsfläche (Schulweg, Reeperbahn) sind erschließungsseitig auf den Grundstücken Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste 1 zulässig. Die Höhe von 1,2 m darf nicht überschritten werden. Zusätzlich zur Hecke kann grundstücksinnenseitig ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden.
- 19.2 In dem mit MU₁ festgesetzten Teilgebiet des urbanen Gebietes darf die Höhe von Heckenpflanzen generell eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

20. Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen

- 20.1 Mülltonnenabstellplätze sind auf drei Seiten einzuhausen oder in Gebäudeteile (Wohngebäude, Tiefgarage, etc.) einzubeziehen. Die Einhausungen sind zu begrünen.

III. GRÜNORDNERISCHE, FREIRAUMPLANERISCHE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

21. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

21.1 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch einen standortgerechten Baum an gleicher Stelle zu ersetzen (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Pflanzliste 4).

21.2 Anpflanzgebot in den Teilgebieten MU₁ und MU₂ (§ 9 Abs. 1 25a BauGB)

In den nach Westen ausgerichteten Gärten der mit MU₁ und MU₂ festgesetzten Teilgebiete des urbanen Gebietes sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie im nördlichen Baufeld des MU₁ entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geschnittene Laubholzhecken zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Pflanzenliste 1, Pflanzdichte: mind. 4 Stück/lfm), wobei die Errichtung von Stützmauern/ -wänden entlang der Grundstücksgrenzen ermöglicht werden muss. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind durch die gleiche Art im Verhältnis 1:1 innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche für Hecken zu ersetzen.

Artenauswahl geschnittene Laubholzhecken:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, 2xv.

Pflanzenliste 1: geschnittene Hecken

21.3 Anpflanzgebot in den Teilgebieten MU₃ und MU₆ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 21.3.1 Im Bereich des Anpflanzgebotes in den Teilgebieten MU₃ und MU₆ sind entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Teilgebieten MU₃ und MU₅ sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Teilgebieten MU₆ und MU₅/ MU₄ frei wachsende

Laubholzhecken in einer Mindestbreite von 4,0 m zu pflanzen, wobei die Errichtung von Stützmauern/-wänden entlang der Grundstücksgrenze zulässig ist bzw. die Errichtung und Sanierung ermöglicht werden muss. Abweichungen vom Verlauf entlang der Grundstücksgrenze sind ausnahmsweise zulässig, sofern naturschutzrechtliche Belange oder die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde einer Herstellung / Sanierung entlang der Grundstücksgrenze entgegenstehen. Zudem sind die Bereiche des Anpflanzgebotes von der Mindestbreite ausgenommen in denen es aufgrund der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen und Stellplatzflächen zu einer Überlagerung kommen würde. An diesen Stellen darf die Heckenpflanzung in einer geringeren Breite erfolgen. (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Pflanzenliste 2, Pflanzdichte: mind. 1 Stück/1,5 qm). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind durch die gleiche Art im Verhältnis 1:1 innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche zu ersetzen.

- 21.3.2** Die nicht mit freiwachsenden Laubholzhecken (s. 21.3.1) bepflanzten Bereiche des Anpflanzgebotes im Teilgebiet MU₃ sind als Grünflächen (z.B. Blühflächen, Stauden- und Strauchpflanzungen, Rasenflächen) anzulegen und mit mind. 5 mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Pflanzenliste 3). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind durch die gleiche Art im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Die Bäume sind so zu gruppieren, dass im Bereich der Grünflächen die Anlage eines nach Landesbauordnung LBO erforderlichen Kleinkinderspielbereichs möglich ist.

Artenauswahl freiwachsende Hecken:	
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinos
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzqualität: mind. Sträucher oder Heister 100 bis 150 cm	

Pflanzenliste 2: freiwachsende Hecken

Artenauswahl mittelkronige Bäume:	
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Feldahorn	Acer campestre
Wildkirschen, Traubenkirschen	Prunus avium, P. padus
Hahnendorn	Crataegus crus-galli, C. x lavalley
Schwedische Mehlbeere, Vogelbeere	Sorbus intermedia, Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula
Pflanzqualität: Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	

Pflanzenliste 3: Bäume für Gartenbereiche MU₃

21.4 Anpflanzgebot Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 21.4.1** In der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Straße „Schulweg“ sind auf der nördlichen Seite mindestens 9 standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Pflanzenliste 4) zu pflanzen.

- 21.4.2** In der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Reeperbahn sind an den dargestellten Standorten (im Kreuzungsbereich mit dem Schulweg) 3 standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Pflanzenliste 4) zu pflanzen.

- 21.4.3** In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße) sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Pflanzenliste 4) zu pflanzen.

- 21.4.4** Jeder einzelne Baum ist in eine mind. 10 qm große offene Baumscheibe zu pflanzen; gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch die gleiche Art im Verhältnis 1:1 innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu ersetzen.

Artenauswahl mittel- und großkronige Bäume:	
Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides, A. campestre
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata
Schwedische Mehlbeere, Vogelbeere	Sorbus intermedia, Sorbus aucuparia
Pflanzqualität: Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	

Pflanzenliste 4: Straßenbäume

22. Ausschluss von Anpflanzungen

22.1 Ausschluss von Baumanpflanzungen

In den nach Westen ausgerichteten Gärten des festgesetzten Teilgebietes MU1 des urbanen Gebietes ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 3,0 m das Pflanzen von Bäumen nicht zulässig.

23. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 23.1 Für die artenschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II ist auf planexternen Flächen Ersatz zu leisten. Der Ersatz erfolgt als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durch den Bau eines künstlichen Fledermausquartiers in der Nähe des Plangebietes in Form eines künstlichen unterirdischen Bauwerkes in angemessener Größe mit Ein- und Ausflughöffnungen und mit direktem Bezug zu einem Gewässer.
- 23.2 Bei Abriss von jeglicher Bestandsbebauung ist im Vorfeld eine Fledermausbesatzkontrolle vorzunehmen. Sollten Fledermäuse vorkommen, sind künstliche Ersatzquartiere bereit zu stellen (z.B. Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen). Zudem sind bei Abriss von jeglicher Bestandsbebauung künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter vorzusehen.
- 23.3 Sämtliche Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin) auszustatten.

IV. HINWEISE

24. Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG hat derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

Es wird darauf ferner hingewiesen, dass die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, sowie die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort als auch die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, nach § 12 (1) DSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

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

25. Altlasten, Baugrund und Schadstoffe

Als Voraussetzung für den Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen stehen noch folgende Untersuchungen zur Eingrenzung bzw. Sanierungen für zwei Bereiche innerhalb des Plangebiets aus:

- Flächen des ehemaligen Aldi- und Getränkemarkts (Flurstücke 72/8, 72/32, 72/63 anteilig)
- Parkplatz Schulweg (Flurstücke 72/52).

Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Baumaßnahmen sind von einem sachkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Werden bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Anfallendes Bodenmaterial muss hinsichtlich der abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA M20 analytisch untersucht werden, um einen geeigneten Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg zu gewährleisten.

Nach Abschluss der Arbeiten ist der UBB ein Bericht über die durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

Der Boden im Plangebiet wurde umfänglich auf Bodenverunreinigungen untersucht. Aufgrund der Vornutzung ist das Auftreten kleinräumiger Verunreinigungen außerhalb der gekennzeichneten Flächen nicht komplett auszuschließen. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

26. Hochwasserrisikogebiet

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG sind aktuell alle Bereiche unter NHN + 2,45 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet eingestuft.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN-SH) weist auf den derzeit gültigen Bemessungswasserstand hin: Referenzwasserstand HW_{200} 2,45 m + 0,50 m (Klimazuschlag) = Bemessungswasserstand 2,95 m.

Zur Minimierung von Hochwassergefahren sind für diese baulichen Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze erforderlich:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 2,95 m
- Räume mit sonstiger Nutzung auf mind. NN + 2,45 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 2,95 m

Weiterhin weist das LKN-SH auf folgende bauliche Maßnahmen für die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen in einem Hochwasserrisikogebiet hin, die einzuhalten sind:

- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN +2,45 m

- Es sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Eckernförde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

27. Baumschutz

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutz des Baumbestandes von 2017).

28. Artenschutz

Beachtung von Schutzzeiten für Brutvögel und Fledermäuse:

Keine Rodung von Gehölzen und kein Abriss von Gebäuden in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) bzw. in der Aufenthaltszeit von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren (März bis Oktober); diese Maßnahme entfällt, wenn durch eine Überprüfung der Nachweis erbracht wird, dass keine Vogelbruten in Gehölzen bzw. Fledermäuse in Gebäuden vorhanden sind.

Errichtung eines Fledermausersatzquartier:

Die Planung, der Bau und der Betrieb des Fledermausersatzquartiers ist fachgutachterlich zu begleiten unter der Berücksichtigung neuester fachlicher Erkenntnisse zu den Anforderungen an Fledermaus-Winterquartiere.

29. Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen und Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

30. Belange der Schifffahrt

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 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtungen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

31. DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können bei der Stadt Eckernförde im Bereich Stadtplanung, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 TEILBEREICH II zugleich 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B.2)

Örtliche Bauvorschriften/ Baugestalterische Festsetzungen und Festsetzungen zu Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO Schl.-H.)

Die folgenden textlichen Festsetzungen (Teil B.2) gelten ausschließlich für das mit MU₄ festgesetzte Teilgebiet des urbanen Gebietes:

8. Sachlicher Geltungsbereich

8.1

Die Festsetzungen Teil B.2 gelten 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.

8.2

Die Festsetzungen Teil B.2 gelten 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.

8.3

Die Festsetzungen Teil B.2 gelten auch für nach § 63 LBO verfahrensfreie Anlagen.

8.4

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 textlichen Festsetzungen Teil B.2 Nr. 8 bis einschließlich Nr. 17.5.3 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.

9. Grundstückspartellen- und Gebäudebreiten

9.1

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 ist dem Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 1) zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und liegt im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht aus.

9.2

Gemäß dem Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 1) 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.

10. Fassaden

10.1

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.

10.2

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.

10.3

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.

10.4

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

11. Außenwandflächen

11.1

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.

11.2

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.

11.3

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.

11.4

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

11.5

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.

12. Fenster

12.1

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 Fenster- teilung des äußeren Fensters.

13. Schaufenster

13.1

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.

13.2

Die Schaufenster sind durch Außenwandflächen einzufassen und ab einer Breite von mehr als drei Metern durch Außenwandflächen zu unterteilen, die aus der vertikalen Fassaden- flucht der darüber liegenden Außenwandflächen abgeleitet sein müssen.

13.3

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

14. Dächer

14.1

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 °.

14.2

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

14.3

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.

14.4

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.

14.5

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.

14.6

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.

14.7

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens die Breite von zwei Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Naturschieferplatten zu den Orgängen 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.

14.8

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

14.9

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.

15. Antennen/Satellitenempfangsanlagen

15.1

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.

16. Einfriedigungen

16.1

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.

17. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

17.1 Allgemeines

17.1.1

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

17.1.2

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

17.2 Nutzungseinheiten im Erdgeschoss

17.2.1

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:

17.2.1.1

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 0,40 m zulässig.

17.2.1.2

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.

17.2.2

Alternativ zu 17.2.1 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.

17.2.3

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

17.2.4

Alternativ zu den in 17.2.1. bis 17.2.3 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.

17.3 Nutzungseinheiten in den Obergeschossen

17.3.1

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.

17.3.2

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

17.4 Nutzungseinheiten in rückwärtigen Gebäuden

17.4.1

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.

17.4.2

Alternativ ist eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragenschilder) 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 Festsetzung 17.2.3 zu berücksichtigen. Bei mehr als einer Nutzungseinheit im rückwärtigen Bereich ist nur eine Werbeanlage der Außenwerbung gem. Festsetzung 17.4.1 zulässig.

17.5 Sonstiges

17.5.1

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

17.5.2

Fahnen und Flaggen zu Werbezwecken sind an baulichen Anlagen unzulässig.

17.5.3

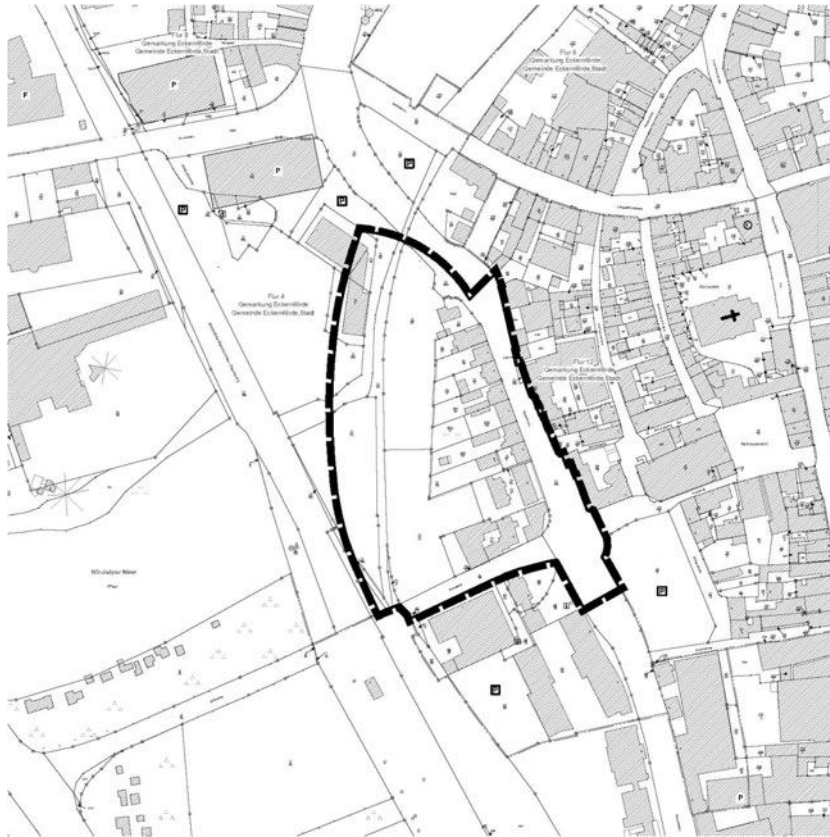
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

18. Abweichungen

18.1

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.

Stadt Eckernförde



BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (Teil B.2)

zum Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II

„Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg“

für das Gebiet

südlich der Noorstraße und des Innenhafens, westlich der Reeperbahn zwischen Steindamm und Schulweg, östlich der Bahnlinie Flensburg - Kiel

zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“

Verfahrensstand:

- Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB/ Frühz. Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB/ Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner | bda

Büro Hamburg
Steindamm 105 | 20099 Hamburg
Tel. 040 / 360 98 46-0 | Fax -99

Büro Lübeck
Kanalstraße 52 | 23552 Lübeck
Tel. 0451 / 7 99 68-0 | Fax -99

Andresen | Landschaftsarchitekten

Glockengießerstraße 62
23552 Lübeck

Tel. 0451 707586-27
Fax. 0451 707586-29

**Die gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 sowie deren Begründung und die folgenden Abbildungen sind der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt entnommen.
Planverfasser der Ortsgestaltungssatzung:**

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

Die textlichen Festsetzungen Teil B.2 gelten ausschließlich für das mit MU₄ festgesetzte Teilgebiet des urbanen Gebietes.

Das mit MU₄ festgesetzte Teilgebiet des urbanen Gebietes liegt eigentlich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Eckernförder Innenstadt. Da jedoch im § 3 der OGS geregelt ist, dass die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung nicht gelten, wenn rechtswirksame Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften bestehen und in diesem Fall ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften der rechtswirksamen Bebauungspläne gelten, ist es erforderlich, die gestalterischen Regelungen der OGS für das mit MU₄ Teilgebiet des urbanen Gebietes als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für die übrigen Teilgebiete des urbanen Gebietes trifft der Bebauungsplan gesonderte gestalterische Festsetzungen, da diese außerhalb der Ortsgestaltungssatzung liegen und ein besonderer, gestalterischer Regelungsbedarf besteht.

8. Sachlicher Geltungsbereich

8.1 Die Festsetzungen Teil B.2 gelten 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.

8.2 Die Festsetzungen Teil B.2 gelten 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.

8.3 Die Festsetzungen Teil B.2 gelten auch für nach § 63 LBO verfahrensfreie Anlagen.

8.4 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 textlichen Festsetzungen Teil B.2 Nr. 8 bis einschließlich Nr. 17.5.3 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 8 „Sachlicher Geltungsbereich“

8.1 und 8.2: Nr. 8 "Sachlicher Geltungsbereich" legt fest, **was** durch die Festsetzungen Teil B.2 geregelt wird, d.h. welche baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) von den Festsetzungen Teil B.2 betroffen sind. Die Festsetzung Nr. 8 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 im Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II 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.

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.

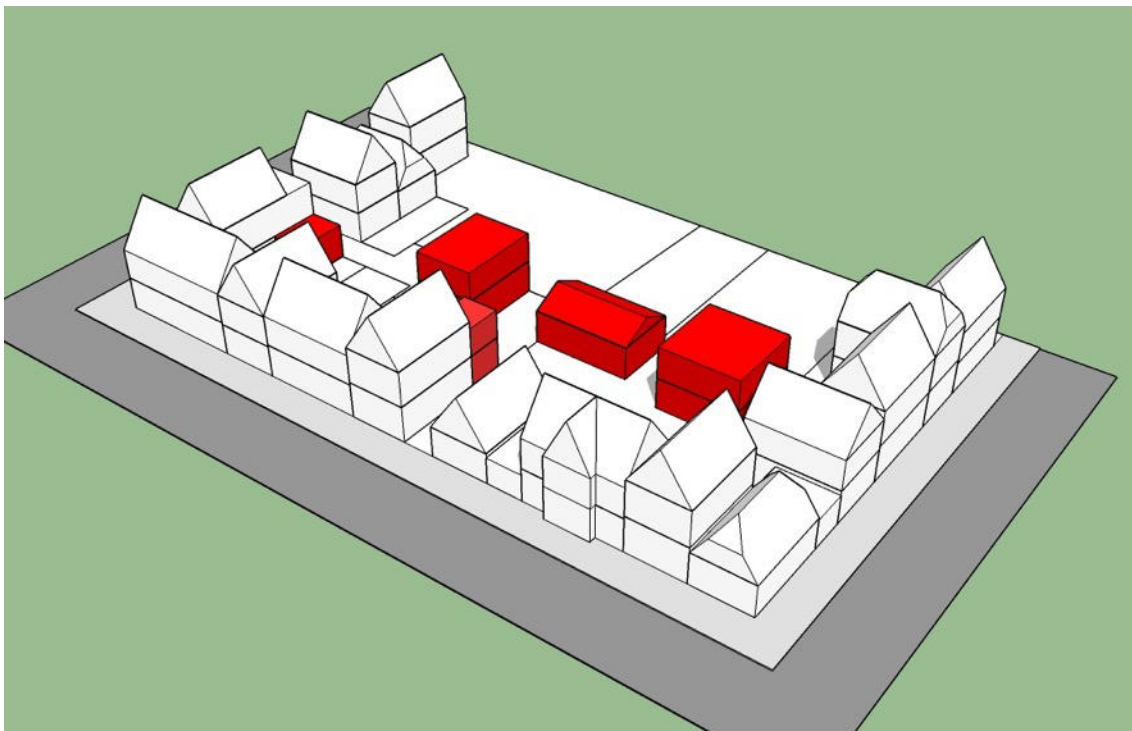
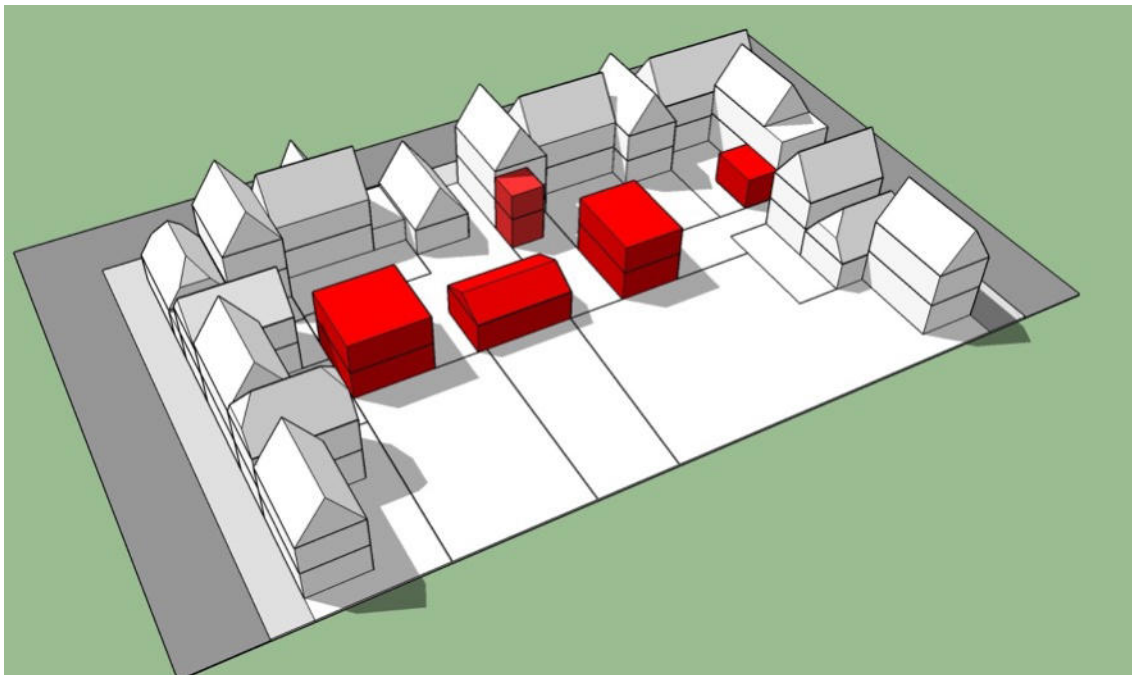


Abbildung 1: Rückwärtige bauliche Anlagen und rückwärtige nicht selbständig nutzbare Anbauten (rot), die gem. textl. Festsetzung Nr. 8.2 nicht von den Festsetzungen Teil B.2 berührt sind.

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 Festsetzungen Teil B.2. Im rückwärtigen Bereich ist eine Bebauung mit einer modernen Architektursprache vorstellbar, die nicht den Festsetzungen Teil B.2 folgen muss. Ein gutes Beispiel hierfür ist die sogenannte Bonbonkocherei in der Frau-Clara-Straße (vgl. Abbildung 2), die sich in einer historischen rückwärtigen Bebauung und in

einem modernen Anbau zwischen dem straßenseitigen und dem rückwärtigen Gebäude befindet.



Abbildung 2: Bonbonkucherei 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 Festsetzungen Teil B.2 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 gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 unterliegen, sondern das Gebäude in seiner Gesamtheit betrachtet werden.

Nr. 8.3: 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 Festsetzungen Teil B.2. Oftmals sind sich die Eigentümer und Bauherren dieses Sachverhalts nicht bewusst.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Eckernförde dazu entschieden, in den gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 diese Regelung aufzunehmen, um darauf hinzuweisen.

Nr.8.4: Die Festsetzung Nr. 8.4 beschreibt die Zielrichtung der gestalterischen Festsetzungen Teil B.2. 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 definieren die gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 einen Rahmen, 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.

9. Grundstückspartellen- und Gebäudebreiten

9.1 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 ist dem Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 1) zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und liegt im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht aus.

9.2 Gemäß dem Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 1) 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 Nr. 9 „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, Gudewertstraße) mit sehr schmalen Grundstückspartellen.



Abbildung 3: Kleinteilige Gebäudestruktur in der Fischerstraße (Fischerquartier)



Abbildung 4: Kleinteilige Gebäudestruktur in der Gudewerdtstraße (Fischerquartier)

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

Die südliche Kieler Straße bildet die Architektur der Gründerzeit ab. Hier finden sich noch breitere Grundstücksparzellen, 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 Grundstücksparzellen, 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 Parzellen oder auf historischen Großparzellen. 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 Großparzellen im Sinne textlichen Festsetzungen Teil B.2 sind im Grundstücksparzellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 1) in grüner Farbe markiert.

Mit den Regelungen der Festsetzung Nr. 9.1 soll beim Bau neuer Gebäude auf mehreren zusammengelegten Grundstücksparzellen eine ortsuntypische Großmaßstäblichkeit zumindest gestalterisch verhindert werden. Die ursprüngliche Gebäude- und Grundstücksparzellenbreite 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 Großparzellen kann die ehemalige kleinteilige Grundstücksparzellenstruktur, wenn sie denn vorhanden war, nicht zwingend wiederhergestellt werden. Dies kann durch die gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 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 5: Ausschnitt (nördliche Altstadt) aus dem Grundstückspartellen- und Gebäudebreitenplan (Anlage 1)

10 Fassaden

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

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

Begründung zu Nr. 10 „Fassaden“

10.1: 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 6: Unzulässigkeit von horizontalen und vertikalen Fensterbändern gemäß Nr. 10.1

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.

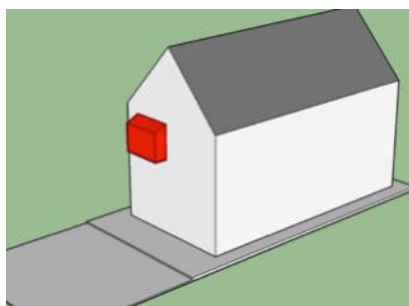
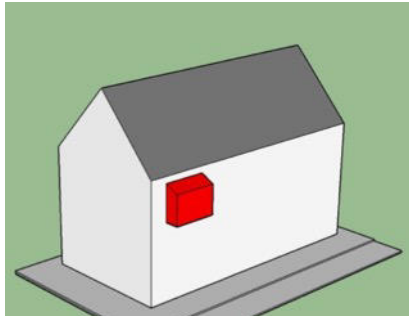
Entscheidend für die Gesamterscheinung der Fassade ist zusätzlich das stehende Format der Wandöffnungen, welches die Fassadengliederung in der Altstadt prägt. Es handelt sich um rechteckige Wandöffnungen mit einem Seitenverhältnis von Breite zu Höhe von 1 :1,2 oder 1:>1,2. Liegende oder quadratische 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.

10.2: 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 die Festsetzung 19.2 verdeutlicht werden.

10.3: 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.

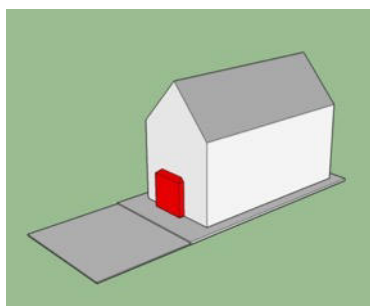
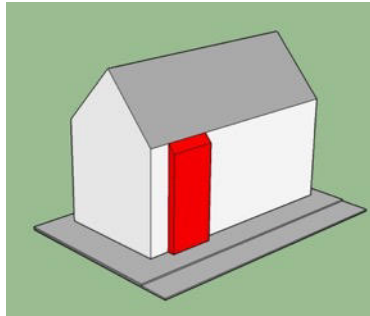
Was ist ein/eine

Erker?



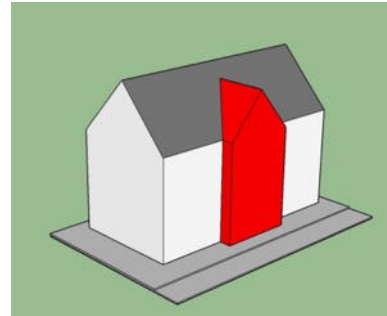
Vorbau an die Fassade, der nicht mit dem Boden verbunden ist (auch über mehrere Geschosse)

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 Fassadenhöhe 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 gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 nicht geregelt.

10.4: 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 gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 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 die Fassaden durch Vordächer oder Kragplatten beeinträchtigt werden.



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

Abbildung 7: 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 Nr. 17 nicht zulässig.

11 Außenwandflächen

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

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

11.5 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 Nr. 11 „Außenwandflächen“

11.1: 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 Nr. 11.5).

11.2: 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 8 und Abbildung 9 zu sehen, die Außenwandflächen in der Altstadt.



Abbildung 8: Historisches Sichtmauerwerk aus Ziegelmauersteinen im Mauerwerksverband



Abbildung 9: 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 und daher auch für das mit MU₄ festgesetzte Teilgebiet des Urbanes Gebietes gemäß den gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 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 8 und Abbildung 9). Diese sind die prägenden Farbtöne des Sichtmauerwerks in der Altstadt. Es finden sich jedoch vereinzelt auch historische Gebäude mit Sichtmauerwerk in gelbem bis ockernem 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 10: Historische Außenwandfläche mit gelb-ockernem Farbton



Abbildung 11: Außenwandfläche in grauem Farbton

11.3: 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 12). 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 12: Helle Putzfassaden am Taterberg



Abbildung 13: 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.

11.4: 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.

11.5: 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 14: Vollflächig verkleidetes Gebäude

12 Fenster

12.1 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 Nr. 12 „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 15).

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.

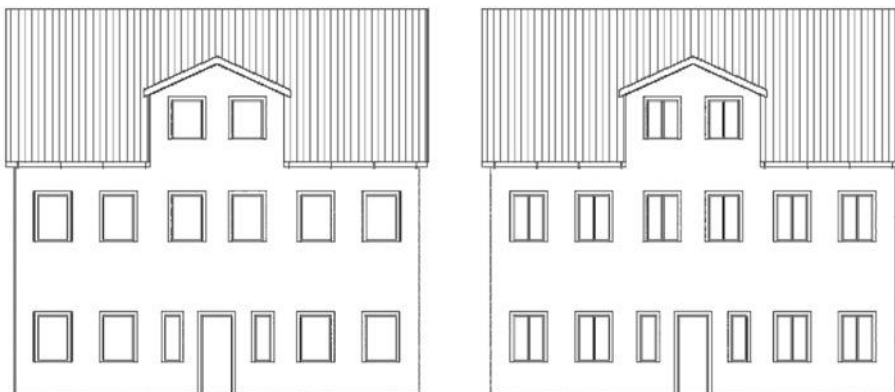


Abbildung 15: Fassadenbild bei Fenstern ohne Teilung und mit einer vertikalen Teilung

13 Schaufenster

13.1 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.

13.2 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.

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

Begründung zu Nr. 13 „Schaufenster“

13.1: 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. Nr. 10 „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 16: Begrenzung der Größe der Schaufensteröffnung gem. Nr. 13.1

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.

13.2: 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 17: Außenwandflächen aus der vertikalen Fassadenflucht abgeleitet gem. Nr. 13.2

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 18).



Abbildung 18: Durch Außenwandflächen eingefasste Schaufensteröffnungen entsprechend Festsetzung 13.2, das Gebäude „steht“ auf dem Boden

12.3: Entsprechend der Festsetzung Nr. 10.4 sind zur Überdeckung der Schaufenster mit einrollbaren oder einklappbaren Markisen zulässig (vgl. Begründung zu 10.4). 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.

14 Dächer

14.1 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 °.

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

15.3 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.

14.4 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.

14.5 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.

14.6 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.

14.7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens die Breite von zwei Tondachpfannen, Betondachsteinen oder Naturschieferplatten zu den Orgängen 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.

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

14.9 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 Nr. 14 „Dächer“

14.1: 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.

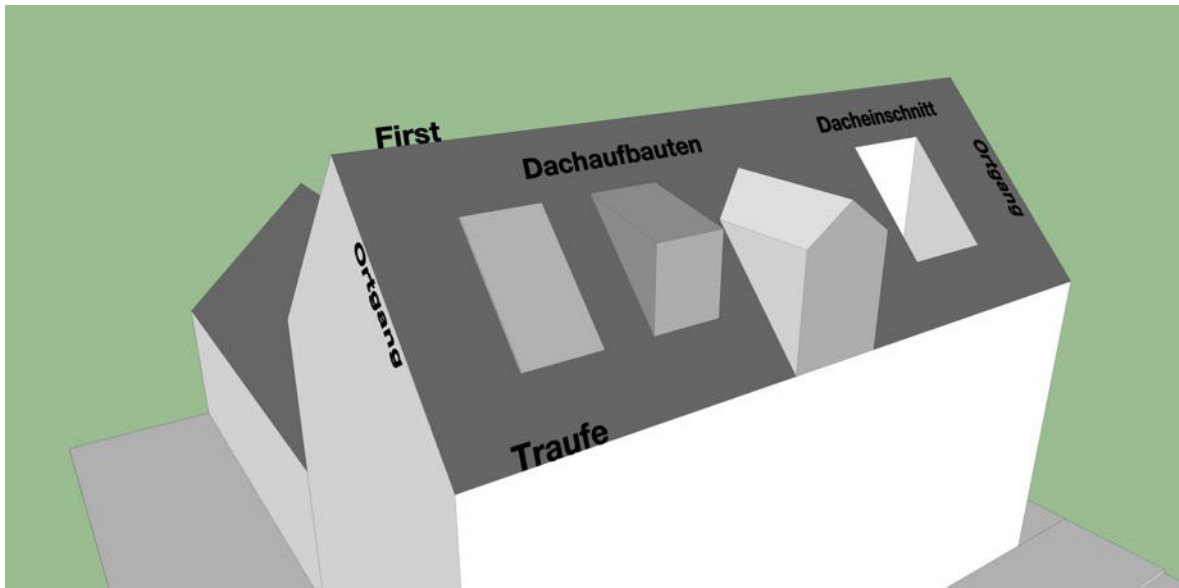


Abbildung 19: Dachelemente

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 Beeinträchtigung der Dachlandschaft. Eine Dachneigung von 10° darf jedoch nicht unterschritten werden, damit keine Flachdächer auf den Dachaufbauten entstehen.

14.2: 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 20: Neubauten mit weiten Dachüberständen



Abbildung 21: 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.

14.3: 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 Dächer 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 22), 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.

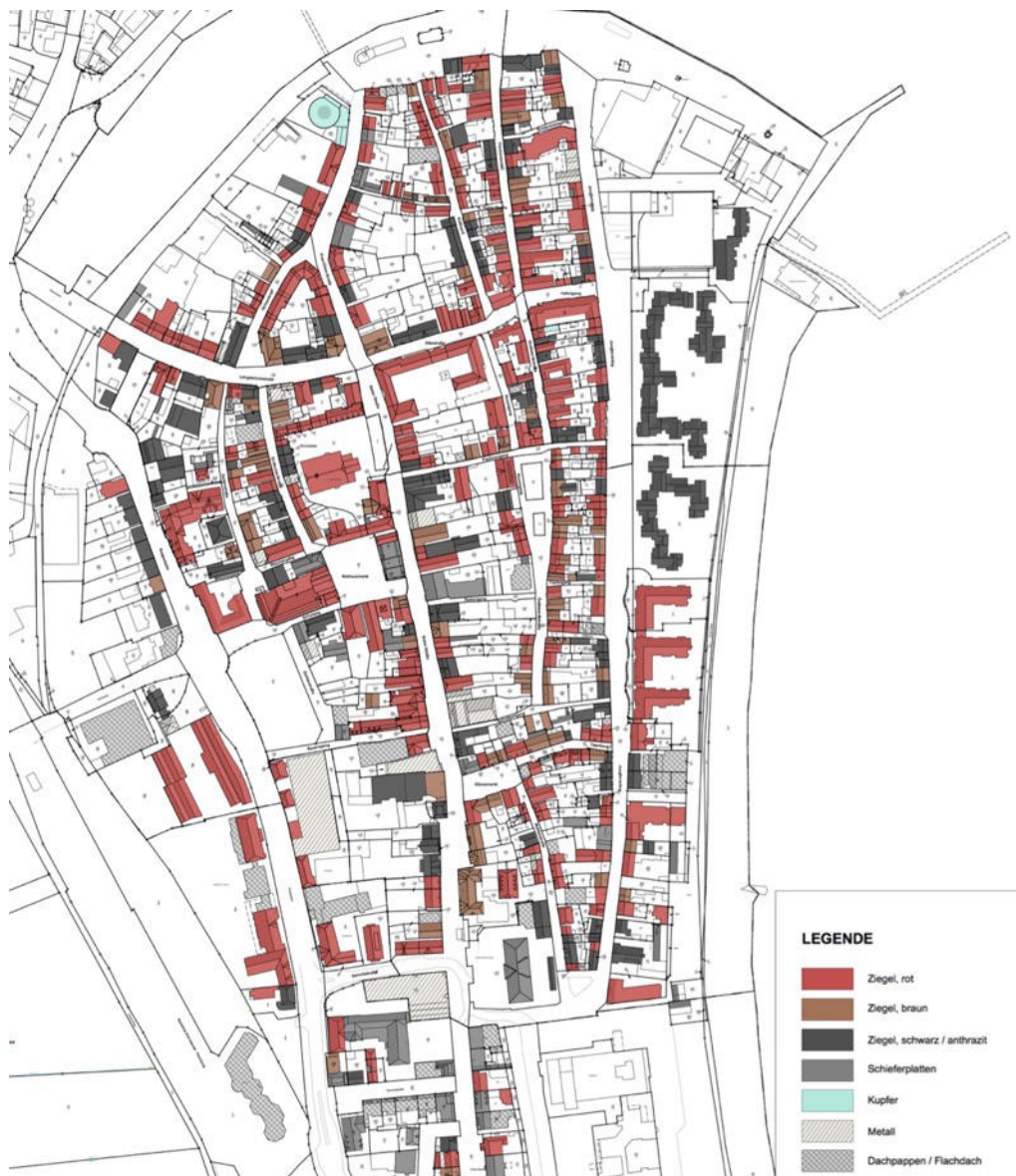


Abbildung 22: Bestandsplan mit den Farben der Dacheindeckungen (2014)

Die Dächer sind alle in einem Farbton zu decken. Dachflächen, die in mehreren Farbttönen 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 Eindeckungs-material 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.

14.4: 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 Frontspießern 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.

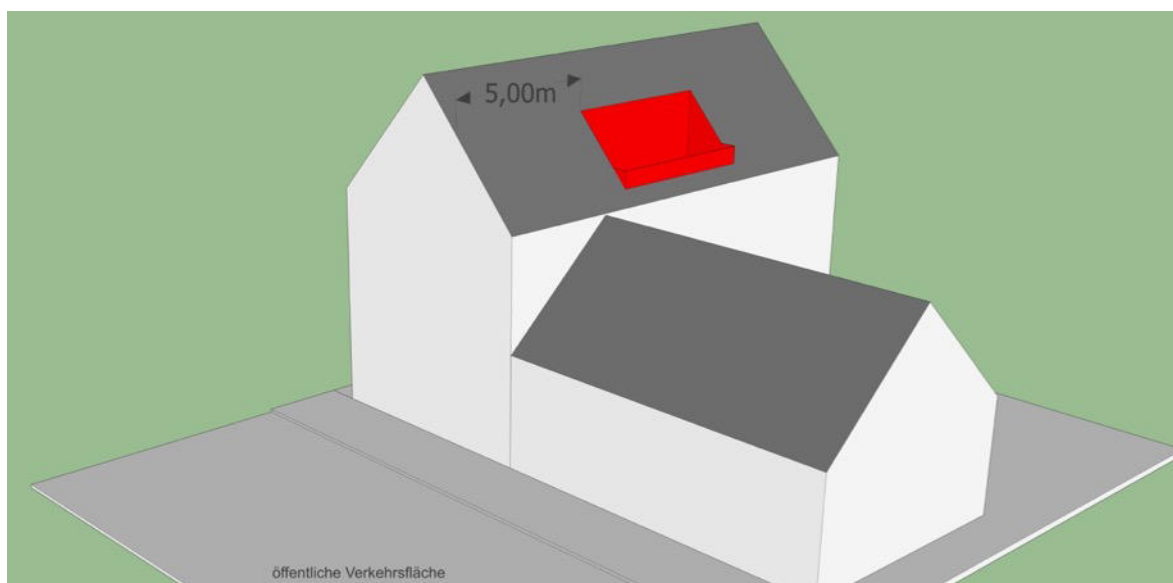


Abbildung 23: Mindestabstand des Dacheinschnittes zum Giebel bei giebelständigen Gebäuden gem. Festsetzung Nr. 14.4

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.

14.5+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 Einzelemente 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.

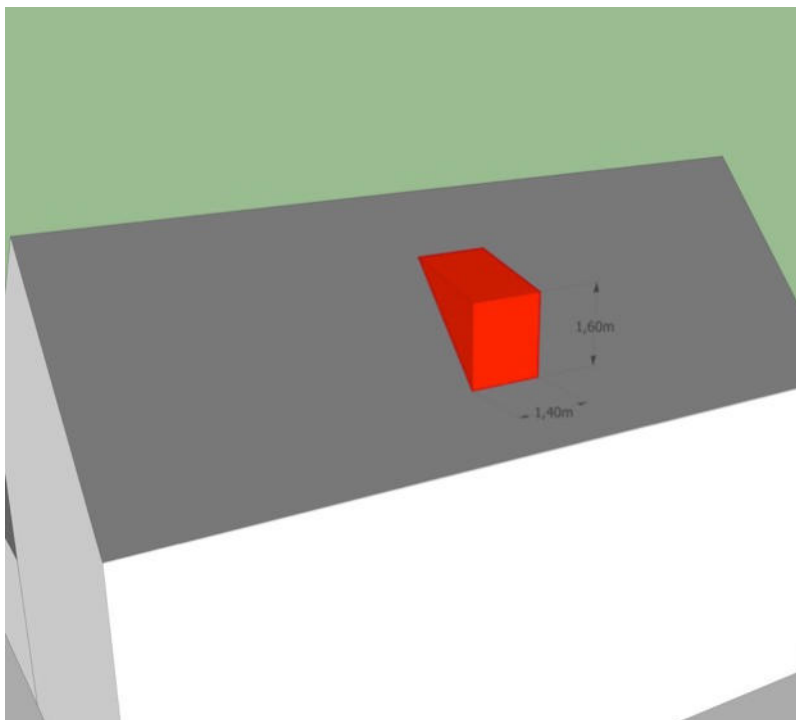


Abbildung 24: Maximalmaße der Dachgauben gem. Festsetzung Nr. 14.5

Der Abstand zwischen den Einzelementen 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.

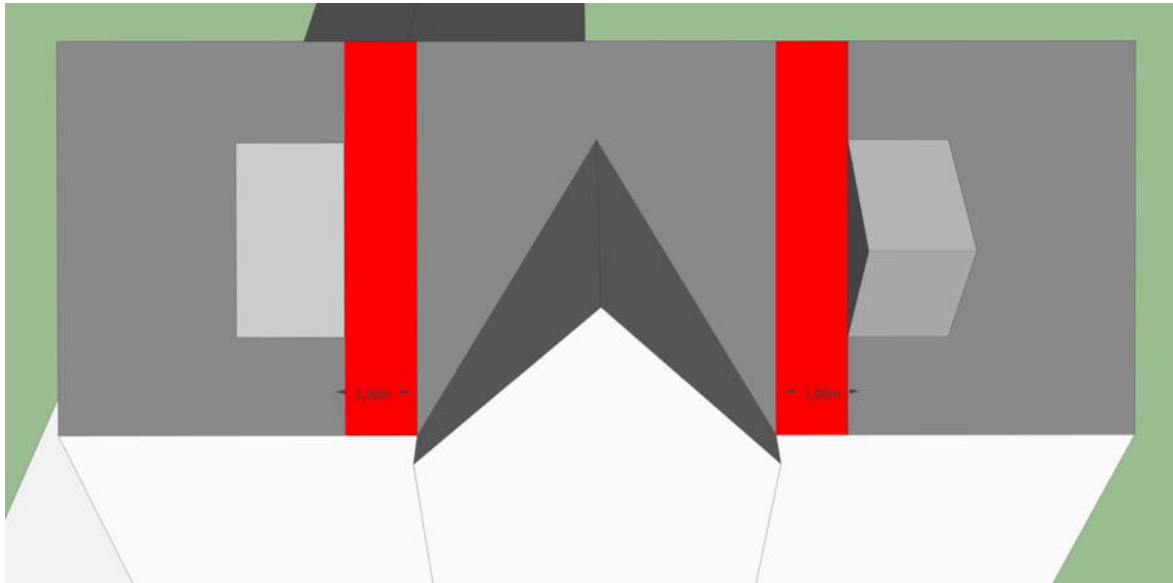


Abbildung 25: Mindestabstand zwischen verschiedenen Dachaufbauten gem. Festsetzung Nr. 14.6

14.7: 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 Festsetzung 14.7 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 prägende Gestaltungselement sein. Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich dem Dach unterordnen. Zwerchhäuser und Giebelhäuser von Frontspießes 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.

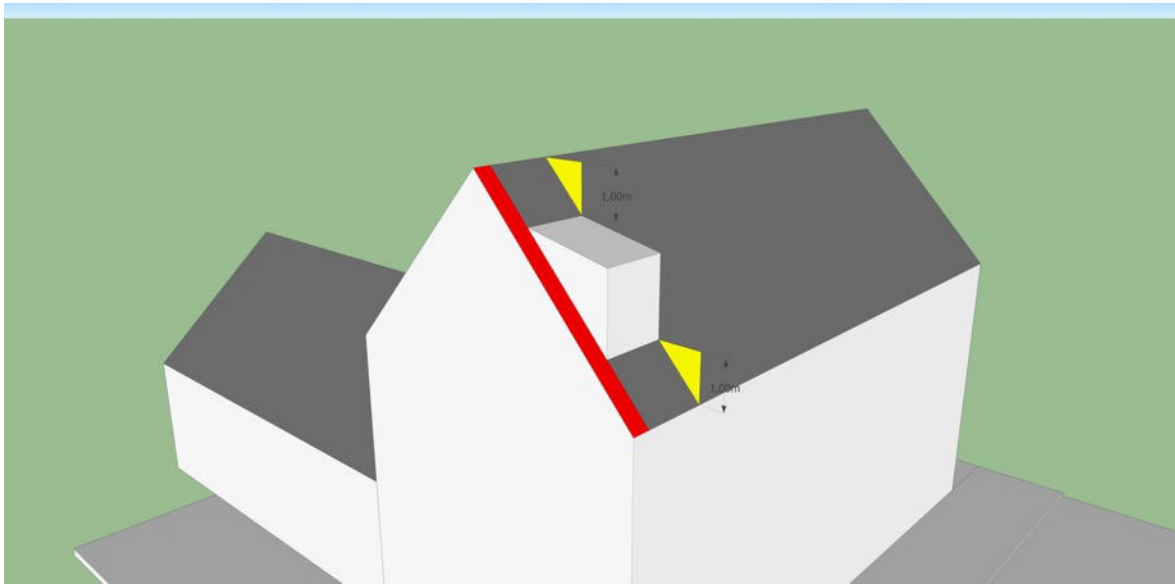


Abbildung 26: Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortgang, First und zur Traufe gem. Festsetzung Nr. 14.7

14.8: Die Nutzung der Sonnenenergie soll durch die gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 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.

14.9: 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.

15 Antennen/Satellitenempfangsanlagen

15.1 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 Nr. 15 „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.

16 Einfriedigungen

16.1 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 Nr. 16 „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 in der Festsetzung Nr. 16 formuliert einen Rahmen für die Ausführung der Einfriedigungen. Historisch überliefert sind die Einfriedigungen aus Sichtmauerwerk, Holzlaten oder Metallstreben.

17 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

17.1 Allgemeines

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

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

17.2 Nutzungseinheiten im Erdgeschoss

17.2.1 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:

17.2.1.1 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.

17.2.1.2 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.

17.2.2 Alternativ zu 17.2.1 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.

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

17.2.4 Alternativ zu den in 17.2.1 bis 17.2.3 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.

17.3 Nutzungseinheiten in den Obergeschossen

17.3.1 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.

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

17.4 Nutzungseinheiten in rückwärtigen Gebäuden

17.4.1 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.

17.4.2 Alternativ ist eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragschilder) 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 Festsetzung 17.2.3 zu berücksichtigen. Bei mehr als einer Nutzungseinheit im rückwärtigen Bereich ist nur eine Werbeanlage der Außenwerbung gem. Festsetzung 17.4.1 zulässig.

17.5 Sonstiges

17.5.1 Spannblätter dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.

17.5.2 Fahnen und Flaggen zu Werbezwecken sind an baulichen Anlagen unzulässig.

17.5.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung zu Nr. 17 „Anlagen der Außenwerbung“

17.1 Allgemeines

17.1.1: 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 der Festsetzungen Nr. 17.1 bis 17.5.3 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 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 Werbepunkte 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 und folgt dem Zweck von Werbeanlagen zur Sicherstellung der Auffindbarkeit.

zu 17.1.2: 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.

17.2 Nutzungseinheiten im Erdgeschoss

zu 17.2.1: 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 Erdgeschossschaufenster 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 27: Zukünftige Werbezone gem. Nr. 17.2.1

17.2.1.1: Die Grundidee ist, dass sich die parallel zur Fassade angebrachten Anlagen der Außenwerbung der Fassade unterordnen. Einzeln 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.

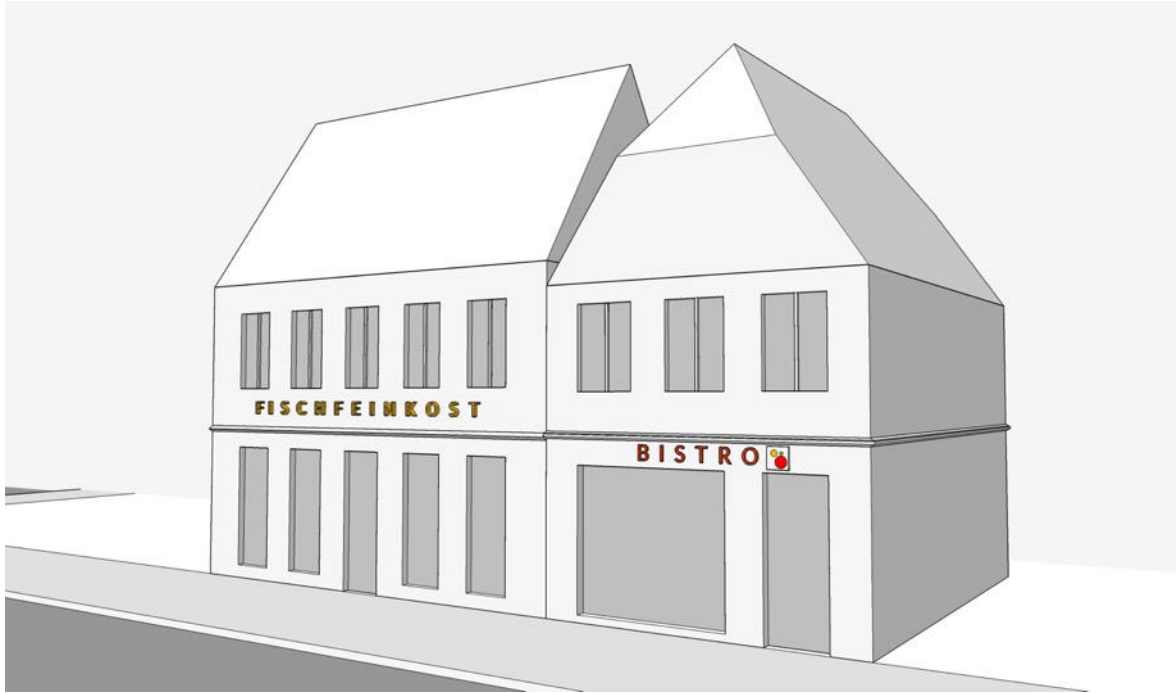


Abbildung 28: Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben unter Berücksichtigung des Gesims gem. Nr. 17.2.1.1

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 geregelt.

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



Abbildung 29: Beispiele für Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben

17.2.1.2: 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 ausgeschnitten 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 30: Werbetafel mit dekuipierten Einzelbuchstaben gem. Nr. 17.2.1.2

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

17.2.2: 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 31: Werbeanlagen in den Schaufensteröffnungen gem. Nr. 17.2.2

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.

17.2.3: 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.

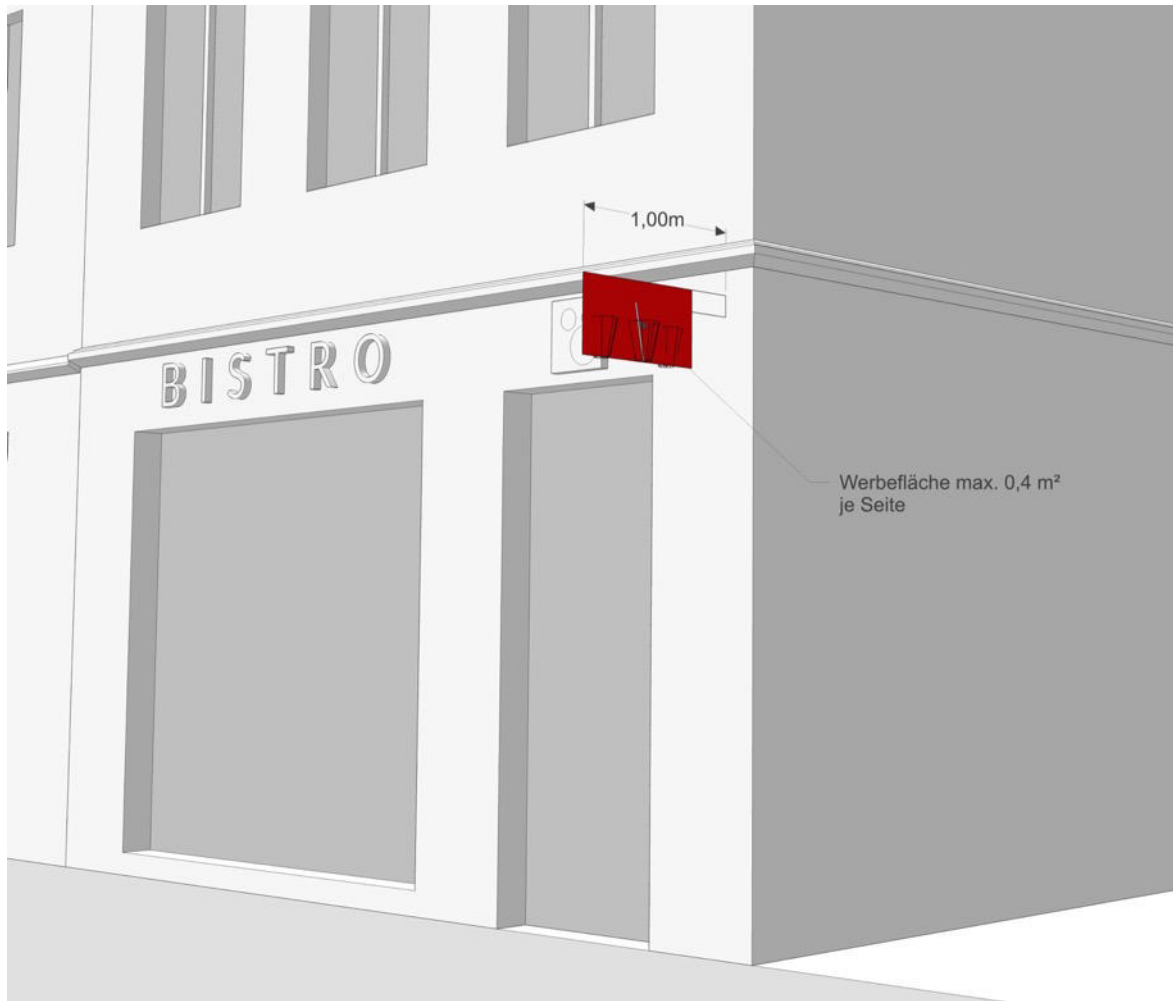


Abbildung 32: Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlage (Ausleger) gem. Nr. 17.2.3

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 Nr. 17.2.1 definierten Werbezone oberhalb der Schau- fensteröffnungen und der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

17.2.4: Teilweise finden sich in den Erdgeschossen Dienstleistungsbetriebe oder Vertreter freier Berufe, die keine der in den 17.2.1 – 17.2.3 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.

17.3 Nutzungseinheiten in den Obergeschossen

17.3.1: 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 zur Festsetzung 17.2.4 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.

17.3.2: 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 zulässig. 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 Auskrägung von 0,5 Metern begrenzt.

17.4 Nutzungseinheiten in rückwärtigen Gebäuden

17.4.1: 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 Festsetzungen 17.3.1 und 17.2.4. 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.

17.4.2: 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 der Festsetzung 18.2.3 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 17.4.1 zu empfehlen.

Wie in Nr. 17.4.1 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.

17.5 Sonstiges

17.5.1: 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.

17.5.2: 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 gestalterischen Festsetzungen in Teil B.2 ermöglichen zahlreiche Anlagen der Außenwerbung, die eine geringere Beeinträchtigung der Fassade hervorrufen.

17.5.3: 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.

18 Abweichungen

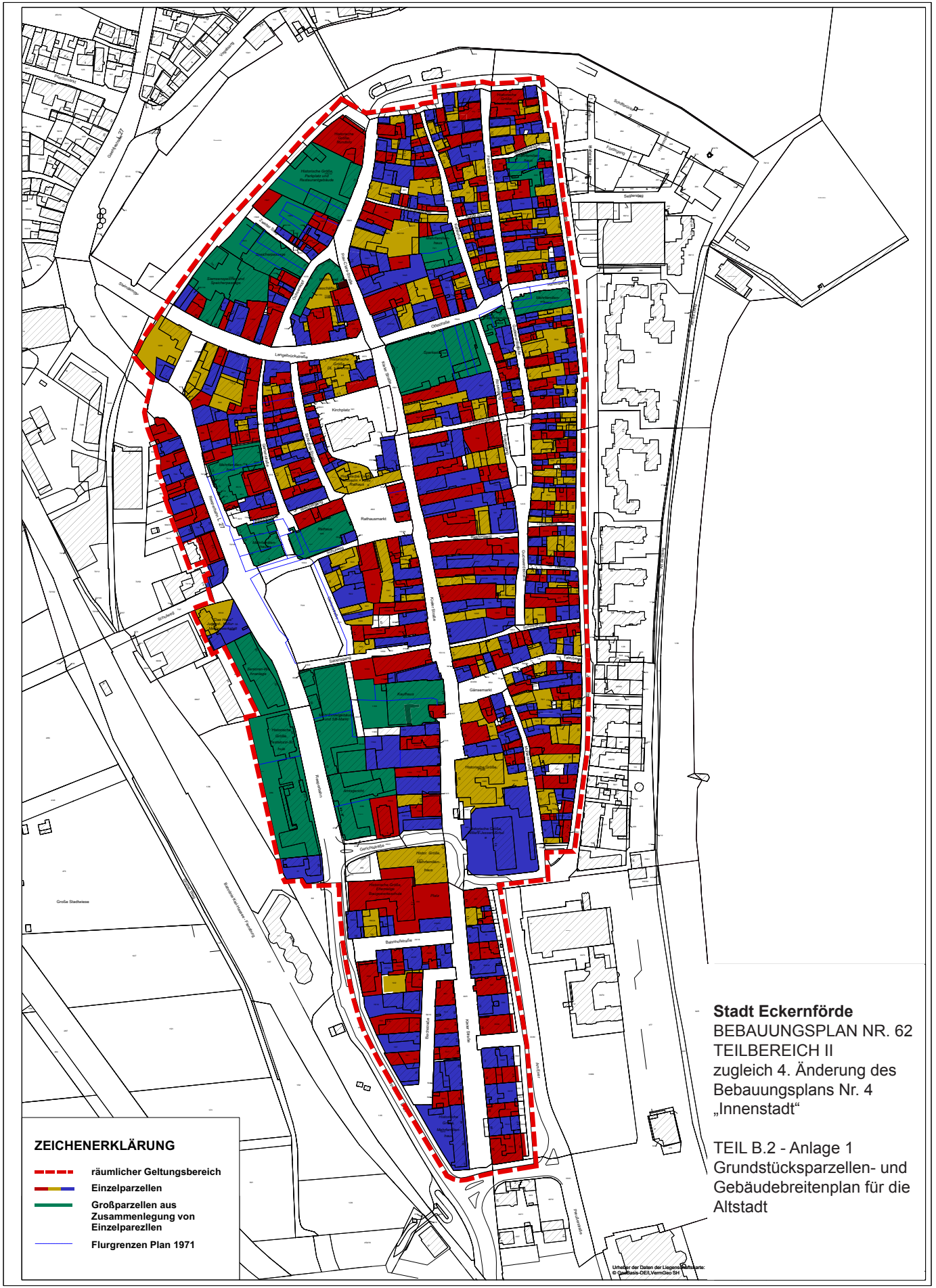
18.1 Abweichungen von diesen Vorschriften sind an Bestandsgebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn diese Abweichungen bereits Bestandteil des architektonischen Konzepts bei Errichtung der baulichen Anlage waren. Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen.

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 Konzepts 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. Aus diesem Grund wurden die Regelungen zu „Abweichungen“ ebenfalls in die gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 aufgenommen.

Die Festsetzung Nr. 18 soll einen solchen Eingriff verhindern. Die Nr. 18 greift jedoch nur, wenn Gestaltungselemente, die von der Ortsgestaltungssatzung und somit auch von den gestalterischen Festsetzungen Teil B.2 abweichen, nachweislich Teil des architektonischen Konzeptes waren.



ZEICHENERKLÄRUNG

- - - räumlicher Geltungsbereich
- ■ ■ Einzelparzellen
- Großparzellen aus Zusammenlegung von Einzelparzellen
- Flurgrenzen Plan 1971

Stadt Eckernförde
BEBAUUNGSPLAN NR. 62
TEILBEREICH II
 zugleich 4. Änderung des
 Bebauungsplans Nr. 4
 „Innenstadt“

TEIL B.2 - Anlage 1
 Grundstücksparzellen- und
 Gebäudebreitenplan für die
 Altstadt

Umfang der Daten der Liegenschaftskataster:
 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH