

TEIL B - TEXT

ZUR EINFACHEN 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4/7.1 DER STADT ECKERNFÖRDE

- VORENTWURF -

Stand: 23. September 2024

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauGB, BauNVO

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

1) Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/7.1 in ihrer derzeit geltenden Fassung werden durch folgende Regelungen ergänzt:

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen im Sinne der Textziffer 1.1, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig und können baulich geändert oder erneuert werden, wenn die Nutzung im Sinne von § 13a BauNVO gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist.
- 1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig; Nebenwohnungen sind unzulässig.
- 1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 1.6 Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen (nicht mehr nur der Versorgung des Gebietes dienenden) Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen, oder Erneuerungen der vorhandenen Anlage sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn sie zu keiner Verschlechterung des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Zustandes bzw. der bestehenden Situation führen oder durch technische Vorkehrungen die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Situation verbessern.

2) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/7.1 in ihrer derzeit geltenden Fassung werden hinsichtlich der Vorgaben der Baunutzungsverordnung in ihrer derzeit geltenden Fassung durch folgende Regelung ergänzt:

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen.

3) Hochwasserschutz

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

3.1 Mindesthöhe von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen erst ab einer Höhe von + 3,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossebene einschließlich Bodenbelag = OKFFB) zulässig.

3.2 Mindesthöhe von Flucht- und Verkehrswegen innerhalb von Gebäuden

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flucht- und Verkehrswege innerhalb von Gebäuden erst ab einer Höhe von + 3,00 m NHN (Normal-Höhen-Null) für die Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossebene einschließlich Bodenbelag = OKFFB) zulässig.

3.3 Mindesthöhe für die Lagerung wassergefährdender Stoffe

In dem Plangebiet dürfen wassergefährdende Stoffe nicht niedriger als + 3,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) gelagert werden.

3.4 Ausnahmen von den Festsetzungen zum Hochwasserschutz

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

4) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des 150,0 m tiefen Gewässerschutzstreifen zur Ostsee gemäß § 35 LNatSchG i.V.m § 61 BNatSchG. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) sind zu beachten.

4.2 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

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

4.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 15.09.2022 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Eckernförde (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Eckernförde Anwendung und ist zu beachten.

4.4 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 28.11.1995 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ der Stadt Eckernförde entsprechend § 18 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

4.5 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 25.11.1985 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ Anwendung und ist zu beachten.

HINWEISE

1. Die übrigen, durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / 7.1 nicht betroffenen Festsetzungen der Ursprungsplanungen behalten unverändert ihre Gültigkeit und sind zu beachten.

2. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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

3. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können bei der Stadt Eckernförde im Bauamt – Raum 214 - im Rathaus, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde, eingesehen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 23.09.2024



GUNTRAM BLANK

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