

Teil B -Text-

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

1.1. Im WA sind auch ausnahmsweise **nicht** zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

1.2. Im MU sind auch ausnahmsweise **nicht** zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Ferienwohnungen

(§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

1.3. In den Erdgeschossen nördlich der Straße Vogelsang (Vogelsang 9, 11, 11a, 14, 16, 18) ist keine Wohnnutzung zulässig (§ 6 Abs. 4 BauNVO).

1.4. Südlich der Straße Vogelsang ist kein Dauerwohnen zulässig (§ 6a Abs. 4 BauNVO).

1.5. Eine Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

1.6. Im Plangeltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

1.7. Im MU 1, MU 4 und MU 5 sind in Einzelhandelsbetrieben je Betrieb max. 220 m² Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.8. Im MU 2 und MU 3 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einem sich im Plangebiet befindenden oder ansiedelnden Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche darf pro Betrieb 220 m² nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Im MU4 und MU5 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.2. Im MU1 und MU 3 ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.3. Die Traufe ist als Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dacheindeckung definiert.

- 2.4.** Die Firsthöhe ist die höchste Kante/der höchste Punkt der Dacheindeckung. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, z.B. Schornsteine, Blitzableiter, Antennen.
- 2.5.** Die Firsthöhe darf für eine energetische Sanierung des Daches um maximal 40 cm überschritten werden.
- 2.6.** Die GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf ausnahmsweise durch direkt am Hauptgebäude befindliche Terrassen überschritten werden.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 23 Abs. 2+3 BauNVO)**
- 3.1.** Im südlichen Baufenster in den Baugebieten MU 2 und MU 3 (Vogelsang 11a, 11, 14, 16, 18) ist eine geschlossene Bauweise mit einer Gebäudelänge von mindestens 60,0 m beizubehalten.
- 3.2.** Im Baugebiet MU 5 ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von über 50,0 m zulässig.
- 3.3.** In den Gebieten MU 2 und MU 3 sowie im WA ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsbereiche, Treppen) auf einer Länge von maximal 25 % der jeweiligen Gebäudeseite **ausnahmsweise** zulässig.
- 3.4.** Bei Sanierungen und bestandserhaltenden Maßnahmen von/an Gebäuden, bei Nutzungsänderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und bei Dämmmaßnahmen an vorhandenen Fassaden und Dächern dürfen **ausnahmsweise** die Baugrenzen um 1,00 m, die Baulinien um 0,50 m überschritten werden, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht dagegensprechen. Vorhandene Gebäudeteile außerhalb von Baugrenzen und Baulinien genießen bei den o.g. Maßnahmen Bestandsschutz.
- 3.5.** Im WA und MU 2 sind auf den Baugrundstücken direkt am Gebäude anschließende Terrassen und Wintergärten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1. Schallschutz**
- wird im weiteren Verfahren ergänzt
- 4.2. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. Nr. 24 i.V.m. § 73 Abs. 1 WHG, § 80 Abs. 1 LWG Schl.-H.)**
- 4.2.1.** In den urbanen Gebieten müssen die Fußbodenhöhen (Oberkante Fertigfußboden einschließlich Bodenbelag = OKFF) von Räumen mit Übernachtungsmöglichkeiten mindestens eine Höhe von NHN + 2,95 m aufweisen.
- 4.2.2.** In den urbanen Gebieten müssen die Fußbodenhöhen (Oberkante Fertigfußboden einschließlich Bodenbelag = OKFF) von Räumen mit gewerblicher Nutzung mindestens eine Höhe von NHN + 2,45 m aufweisen.
- 4.2.3.** In den urbanen Gebieten ist eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nur oberhalb von NHN + 2,95 m zulässig. Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine NHN-Höhe von mindestens + 2,45 m aufweisen.

- 4.2.4. Ausnahmen von den Festsetzungen 4.2.1 bis 4.2.3 können 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, Rückstaueinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung, Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern, Vorkehrungen von Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.), Vorkehrungen gegen Wellenschlag, erosionssichere Gründung von Bauwerken der Hochwasserschutz gewährleistet wird (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO).

HINWEIS: Die vorhandenen, genehmigten Gebäude/Nutzungen genießen Bestandschutz.

5. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 5.1. Sollten auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Erdarbeiten und/oder gegenüber dem Bestand eine sensiblere Nutzungsart geplant sein, so ist vorher eine Gefährdungsbeurteilung durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen durchzuführen. Die Ergebnisse sind den zuständigen Behörden des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorzulegen.

6. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1. Für jeden fünften zu schaffenden Stellplatz ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 6.2. Im MU 3 sind als Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von Stellplätzen mindestens 50 % der nach Norden orientierten Gebäudefassaden mit selbstklimmenden Rankpflanzen zu begrünen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1. Im WA, MU 2 und MU 3 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 25° zu begrünen.
- 7.2. Im MU 1, MU 4 und MU 5 ist eine Dachbegrünung ausnahmsweise zulässig, wenn die zuständige Denkmalschutzbehörde zustimmt.

II Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO Schl.-H., Stand 01.10.2019)

8. Sachlicher Geltungsbereich

- 8.1. Die Festsetzungen 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 gelten nicht für rückwärtige baulichen 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 baugestalterischen Festsetzungen gelten auch für die nach § 63 LBO verfahrensfreien 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 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.
- 8.5.** Im MU 1, MU 4 und MU 5 gelten die baugestalterischen Festsetzungen und die Festsetzungen für die Außenwerbung mit der Maßgabe, dass die Baumaßnahmen einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

9. Balkone, Dacheinschnitte, Dachgauben

- 9.1.** Im MU 1, MU 4 und MU 5 sind auskragende Balkone und Dachaufbauten unzulässig. Ausgenommen sind Lichtbänder zur Belichtung der darunterliegenden Geschosse/Räume.
- 9.2.** Im gesamten Geltungsbereich sind Dacheinschnitte für Terrassen/Loggien unzulässig.

10. Dachneigungen

- 10.1.** Im WA, im MU 2 und MU 3 sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit Dachneigungen ab 30° zulässig.

11. Materialien, Farbgebung

- 11.1.** Im WA, im MU 2 und im MU 3 sind
- für die Dächer nicht glänzende, rötliche und bräunliche Eindeckungen aus Ton-/Betondachsteinen sowie Dachbegrünungen,
 - für die Fassade rötliche und bräunliche Tonziegel zulässig.
- 11.2.** Im MU 1, MU 4 und MU 5 sind
- für die Dächer nicht glänzende Eindeckungen aus Ton, Naturschiefer und/oder zementgebundenen Materialien, Blech, Bitumenpappe in anthrazitfarbenen Farbtönen,
 - für die Fassade rot gestrichene Holzbretter/-bohlen und/oder rot gestrichenes Ziegelmauerwerk („Schwedenrot“) zulässig.

12. Schaufenster

- 12.1.** 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 Fassadenelemente zu entwickeln.
- 12.2.** Die Schaufenster sind durch Außenwandflächen einzufassen und ab einer Breite von mehr als 3,00 m durch Außenwandflächen zu unterteilen, die aus der vertikalen Fassadenflucht der darüber liegenden Außenwandflächen abgeleitet sein müssen.
- 12.3.** Schaufensterüberdeckungen sind nur in Form von einrollbaren oder einklappbaren Markisen zulässig. Die einrollbaren Markisen sind den Schaufensterbreiten entsprechend zu unterteilen.

13. Solaranlagen

- 13.1.** Im WA, MU 2 und MU 3 sind Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden zulässig. Sie müssen parallel zur Ebene der Dachflächen mit einem maximalen Abstand von 25 cm liegen.
- 13.2.** Im MU 1, MU 4 und MU 5 sind Solaranlagen nur ausnahmsweise zulässig.

14. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

14.1. Allgemeines

- 14.1.1.** Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (siehe Ziffer 1.4 der Festsetzungen). Sie dürfen nur an Gebäudefassaden angebracht werden.
- 14.1.2.** Es ist nur eine Werbeanlage pro Stätte der Leistung zulässig.
- 14.1.3.** Gliedernde Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Zierbänder) dürfen nicht durch am Gebäude angebrachte Anlagen der Außenwerbung überdeckt oder überformt werden.

14.2. Nutzungseinheiten im Erdgeschoss

- 14.2.1.** 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:
- 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 Element 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.

- 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.

- 14.2.2. Alternativ zu 14.2.114.2.1 ist die Anbringung einer Anlage der Außenwerbung innerhalb einer Fensteröffnung in Form einer Werbetafel oder einer Beklebung zulässig. Die Fläche der Anlage der Außenwerbung darf maximal 20 % der Fläche der Fensteröffnung 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.
- 14.2.3. Je Nutzungseinheit ist eine senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger / Nasenschilder / Kragschilder) zulässig. Sie ist in der Zone oberhalb der Erdgeschossschau fenster 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 0,40 m² nicht überschreiten. Sie dürfen bis maximal 1 m in den öffentlichen Raum hineinragen. Die Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen der Stadt Eckernförde ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.
- 14.2.4. Alternativ zu den in 14.2.1 bis 14.2.3 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.

14.3. Nutzungseinheiten in den Obergeschossen

- 14.3.1. 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.
- 14.3.2. Zusätzlich ist für Nutzungseinheiten in den Obergeschossen ein senkrecht zur Außenfassade angebrachte Anlage der Außenwerbung (Ausleger/Nasenschilder/Kragschilder) bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosse 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, da die Werbefläche umgrenzt. Sie dürfen bis max. 0,50 m in den Straßenraum hineinragen.

14.4. Nutzungseinheiten in rückwärtigen Gebäuden

- 14.4.1. 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 darf.
- 14.4.2. 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 Punkt 14.2.3 zu berücksichtigen. Bei mehr als einer Nutzungseinheit im rückwärtigen Bereich ist nur eine Werbeanlage der Außenwerbung gem. Abs. 14.4.1 zulässig.

14.5. Sonstiges

- 14.5.1. Spannbänder dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.
- 14.5.2. Fahnen und Flaggen zu Werbezwecken sind unzulässig.
- 14.5.3. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- 14.5.4. Im MU 1, MU 4 und MU 5 sind die Werbeanlagen auf der Grundlage der Ziffern 14.2 bis 14.5 einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

15. Abweichungen von den baugestalterischen Festsetzungen

- 15.1. Abweichungen von den baugestalterischen Festsetzungen sind an Bestandsgebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn diese Abweichungen bereits Bestandteil des architektonischen Konzeptes bei Errichtung der baulichen Anlage waren. Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen.

VERWEIS

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die baugestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

III Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Ersatz des Bebauungsplans Nr. 31 Petersberg

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes außer Kraft.

IV HINWEISE (nicht Teil der Festsetzungen)

1 Hochwasserrisikogebiet (§ 73 Abs. 1 WHG, § 80 LWG Schl.-H.)

Der Plangeltungsbereich liegt im Hochwasserrisikogebiet der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke im Hochwasserfall eine Wasser-

und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

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

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH) weist auf den derzeit gültigen Referenzwasserstand von +2,45 m NHN hin. Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).

Folgende Zuschläge werden zur Minimierung der Hochwassergefahren für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten für unterschiedliche Nutzungen noch auf den Referenzwasserstand addiert:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet (+ 2,45 m NHN, keinen Zuschlag),
- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (+ 2,95 m NHN),
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet (+ 2,45 m NHN, keinen Zuschlag),
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (+ 2,95 m NHN).

Weiterhin wird auf folgende Vorgaben und Maßnahmen für die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen in einem Hochwasserrisikogebiet hingewiesen, die einzuhalten sind:

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefliegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Hochwasserschutz sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde. Liegt für das Vorhaben nach den baurechtlichen oder anderen Vorschriften nach Satz 2 kein Genehmigungserfordernis vor, entscheidet die Küstenschutzbehörde über die Genehmigung.

2 Küstenschutz

- 2.1 Gemäß § 77 LWG besteht die Regelung, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen, wie Lahnungen, Bühnen, Mauern, Deckwerken, Sielen, Schleusen oder Dämmen, und sonstigen Anlagen wie Brücken, Treppen, Stege, Pfahlwerke, Zäune, Rohr- und Kabelleitungen oder Wege an der Küste oder im Küstengewässer genehmigungspflichtig sind.
- 2.2 Genehmigungen gemäß § 77 Abs. 1 LWG können erteilt und Ausnahmen von den Verboten gemäß § 78 Abs. 4 LWG auf Antrag zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können.
- 2.3 Bei der Planung einer Promenade ist der Landesbetrieb für Küstenschutz rechtzeitig zu beteiligen, da es sich in der Regel um Anlagen an der Küste nach § 77 LWG handelt oder Ausnahmegenehmigungen für die Nutzung der Küste nach § 78 LWG einzuholen sind.
- 2.4 Auf der Grundlage des LWG und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

3 Örtliche Baumschutzsatzung

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegen den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde in der jeweiligen Fassung.

4 Altlasten

Sollten bei Bauarbeiten im Plangebiet Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich unter der Telefonnummer 04331-202517 zu benachrichtigen (siehe auch Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen).

5 Artenschutz

5.1 Brutvögel

Beim Abriss von Gebäuden im Zeitraum Mitte März bis Ende August ist von fachkundigen Personen eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz (z.B. Schwalben) durchzuführen.

5.2 Fledermäuse

- 5.2.1 Beim Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. ist von fachkundigen Personen zu prüfen, ob Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Falls ja, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (z.B. Aufhängen von Fledermauskästen, Schaffung von Spaltenquartieren an Fassaden).
- 5.2.2 Das Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 50 cm in den Monaten November bis August ist nur zulässig, wenn der Nachweis durch eine fachkundige Person erbracht ist, dass keine Wochenstuben- oder Winterquartiernutzung durch Fledermäuse betroffen sind.

6 Gehölzpflege, -rodungen

- 6.1 Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, vom 01. März bis 30. September Bäume und Sträucher außerhalb des Waldes auf den Stock zu setzen oder zu roden. Pflegeschnitte sind zulässig.

7 Denkmalschutz

- 7.1 Bauliche Veränderungen an Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals zu beeinträchtigen. Das gilt auch für Neubauten im Umgebungsbereich und für die Montage von Photovoltaik- und Solaranlagen (§ 12 Abs. 1 Ziffer 1 DSchG Schl.-H.).

8 Verkehrssicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes 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 von Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9 Verweis auf Regelwerke

Die folgenden Regelwerke sind in Verbindung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzuwenden:

- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, 1989
- DIN 45691: Geräuschkontingentierung, 2006

Die Regelwerke können mit dem Bebauungsplan, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Rathaus der Stadt Eckernförde, Zimmer 214, während der Sprechstunden eingesehen werden.