

# SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DEN EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 82 FÜR DAS GEBIET "GEBIET ZWISCHEN BRENNOFENWEG, RENDSBURGER STRASSE UND BERLINER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Stadt Eckernförde vom ..... folgende Satzung über den einfacher Bebauungsplan Nr. 82 für das Gebiet "Gebiet zwischen Brennofenweg, Rendsburger Straße und Berliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>	<b>§ 9 BauGB, BauNVO</b>
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MÄßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	BESONDERE WOHNGEBIETE	§ 4a BauNVO
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	RETTUNGSDIENSTE (DEUTSCHE LEBENS-RETTUNGS-GESELLSCHAFT E.V.)	
	LEUCHTTURM	
	JUGENDHERBERGE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN - WASSER -	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN - PARKANLAGE -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNLÄCHEN - HAUSGÄRTEN -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB
	<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>
	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
	GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (150m)	§ 35 LNatSchG
	ANBAUVERBOTSZONE ZUR B76 (20m)	§ 9 FStG
	ORTSDURCHFARTSGRENZE	§ 4 StrVG
	<b>III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b>	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

#### 1) Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 und 4a BauNVO

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen (nicht 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.

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne der Textziffer 1.4, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießen, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig und können baulich geändert oder erneuert werden.
- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Ferienwohnungen im Sinne der Textziffer 1.8, 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.

- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Wohngebäude i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig; Nebenwohnungen sind unzulässig.
- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Ferienwohnungen im Sinne der Textziffer 1.8, 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.

- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Wohngebäude i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig; Nebenwohnungen sind unzulässig.
- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Ferienwohnungen im Sinne der Textziffer 1.8, 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.

#### 2) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

- In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen mit der Bezeichnung LPB III, LPB IV und LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.  
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, Ausgabe Januar 2018).  
Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

- In den LPB IV und LPB V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den der maßgeblichen Lärmquelle (Eisenbahn / Berliner Straße (B 76), Rendsburger Straße (B 203)) abgewandten Gebädefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- In den Feldern LPB IV und LPB V sind Außenwohnbereiche an den straßenseitigen Fassaden der ersten Bebauungsreihe zur Lärmquelle (Eisenbahn / Berliner Straße (B 76), Rendsburger Straße (B 203)) nicht zulässig. Für die Flächen entlang der Rendsburger Straße (B 203) gilt dies auch für die seitlichen Fassaden der Gebäude.  
Sind ausnahmsweise Außenwohnbereiche zur Straße/Eisenbahn hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) abzuschirmen.

- Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

#### 3) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind gärtnerisch zu gestalten.

#### 4) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

- Das Plangebiet liegt am östlichen Rand teilweise innerhalb des 150,0 m tiefen Gewässerschutzstreifen zur Ostsee gemäß § 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.
- Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStG) 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.

- Entlang der anbaufreien Strecke der B 76 (Berliner Straße) gilt:  
a) die 20,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 76 und  
b) die 40,0 m tiefe Baubestimmungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 76.

- 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.

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

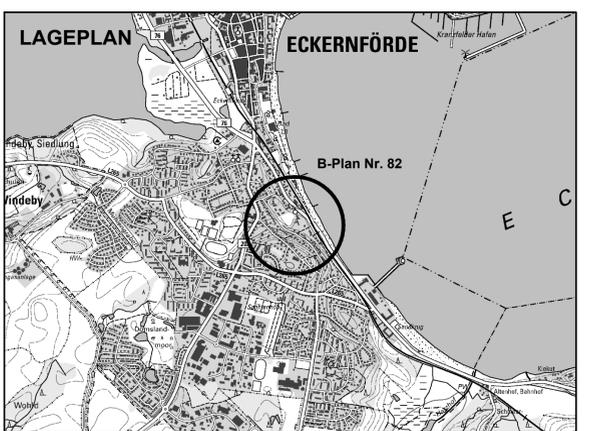
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 25.11.1985 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ Anwendung und ist zu beachten.

#### HINWEISE

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich zwei Gebäude auf Wohngrundstücken (Berliner Straße 80, Sehesteder Straße 24), die als Kulturdenkmale von besonderem Denkmalwert denkmalgeschützt sind.  
Rechtsfolge des Denkmalschutzes ist, dass nach § 12 (1) Denkmalschutzgesetz die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmal der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Außerdem bedarf gemäß § 12 (1) Ziffer 3 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmal, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmal wesentlich zu beeinträchtigen.

- Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde oder andere Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

- 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.



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 08. Februar 2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www..... zusätzlich ins Internet eingestellt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 31. Mai 2024 bis einschließlich 01. Juli 2024.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 31. Mai 2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Ratsversammlung hat am 19. Mai 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung waren in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter www..... nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Stellungnahme während der Veröffentlichung von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. Als erreichbare Zugangsmöglichkeit lag der Planentwurf mit Begründung zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichung in der Amtsverwaltung ..... während der Öffnungszeiten für jedermann zur Einsicht aus.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Eckernförde, den ..... Seigel ..... Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
..... den ..... Seigel ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Eckernförde, den ..... Seigel ..... Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Eckernförde, den ..... Seigel ..... Bürgermeister

Fassung zur Veröffentlichung im Internet, zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf ..... Stand: 19. Mai 2025



**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO  
FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 a  
24105 ECKERNFÖRDE  
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199  
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de