

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 9. Dezember 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 19.09.79 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/4 für das Sanierungsgebiet Nr. 2, "Ochsenkopf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Aufgestellt gem. §§ 8 und 9 BBauG nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 08.07.1971 und 28.11.1974.

1. Allgemeine gestalterische Anforderungen

1.1 Für das gesamte Planungsgebiet, mit Ausnahme der Bauflächen 1 und 2, wird festgesetzt:

Die Fassaden von Neubauten sind entsprechend der Maßstäblichkeit der Umgebung zu untergliedern. Sie müssen durch deutlich sichtbare Maßnahmen vertikal so aufgeteilt werden, daß zusammenhängende Fassadenabschnitte von höchstens 12 m entstehen. Die einzelnen Abschnitte sind einschließlich der dazugehörigen Dächer in sich geschlossen zu gestalten. Die Gliederung soll durch die nachfolgend aufgeführten Gestaltungsmerkmale erreicht werden:

a) Rücksprünge bis zu max. 2,0 m

b) vertikale Gliederungselemente wie Nuten, Lisenen usw.

Im Zusammenhang mit:

c) unterschiedlicher Materialwahl

d) unterschiedlicher Farbwahl

1.2 Für die Baukörper an der Straße ist eine Dachneigung von 45° - 55° vorzusehen.

- 1.3 Trauf- und Firsthöhen sind den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Höhenunterschiede bis zu + 80 cm sind zulässig.
- 1.4 Im Bereich der Baufläche 1 darf an der Südost- und Südwestgrenze eine imaginäre Dachfläche unter 45° , von der festgesetzten maximalen Traufhöhe von 5,0 m ausgehend, nur durch untergeordnete Bauteile durchbrochen werden.

Die unter den Punkten 2 - 10 nachfolgend getroffenen Festsetzungen gelten, mit Ausnahme der Bauflächen 1 und 2, für das gesamte Planungsgebiet.

2. Wandöffnungen (Neubauten)

- 2.1 Fensteröffnungen - ausgenommen Schaufenster - müssen stehende Formate haben. Das Verhältnis von Breite zu Höhe darf 1 : 1,2 nicht unterschreiten.
- 2.2 Wandpfeiler zwischen den Fenstern müssen mindestens $\frac{2}{5}$ Fensterbreite haben, am Fassadenrand mindestens $\frac{2}{3}$ Fensterbreite. Fensterreihungen mit schmalere Pfeilern sind bis zu 3 Fenstern zulässig. Ausnahmen sind zulässig.
- 2.3 Für Hauseingangstüren sind Metallkonstruktionen und Oberflächen aus Kunststoff unzulässig.
- 2.4 Glasbausteine dürfen in Fassaden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

3. Wandöffnungen und Fensterteilungen (Objektsanierung)

- 3.1 Bei Objektsanierung dürfen Wandöffnungen im Einsehbereich von Straßen und öffentlichen Plätzen nur ausnahmsweise und aus zwingenden Gründen verändert werden.
- 3.2 Wird der Wert einer Fassade im wesentlichen durch kleinteilige Sprossenteilung der Fenster bestimmt, so ist bei Erneuerung der Fenster die gleiche Sprossenteilung wiederherzustellen. Bei Verbund- oder Kastenfenstern genügt die Sprossenteilung des äußeren Fensters.
- 3.3 Bei anderen Fassaden sind Fenster mit Höhen gleich/größer 1,50 m durch Kämpfer zu unterteilen. Erhält der untere Fenster teil durch die Teilung ein liegendes bis quadratisches Format, so ist er zweiflügelig auszubilden.

4. Schaufenster

- 4.1 Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.
- 4.2 Schaufenster dürfen die Maßstäblichkeit der Fassade nicht durchbrechen; sie sind in Größe, Form und Gliederung aus den Fassadenelementen zu entwickeln, die max. Breite darf 2 Fensterachsen der darüberliegenden Geschosse nicht überschreiten.
- 4.3 Schaufensterzonen sind durch Pfeiler zu teilen, die mindestens die Breite der Fensterpfeiler der Obergeschosse haben müssen.
- 4.4 Bei Arkaden genügt die Teilung nach 4.2 und 4.3 in der Arkadenebene.
- 4.5 Schaufensterüberdeckungen (u. a. Sonnenstores, Markisen) sind entsprechend den Schaufensterbreiten zu unterteilen.

5. Außenwandflächen

- 5.1 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.
- 5.2 Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel zu verwenden. Mauersteine mit glatten Oberflächen (Glasuren usw.) und keramische Klinker und Spaltklinker sind unzulässig. Waagerechte Tür- und Fensterstürze sind als scheidrechte Stürze oder Grenadier-schicht auszuführen. Schlbänke sind als Flach- oder Rollschichten herzustellen. Horizontale Gliederungen, Trauf- und Giebelabschlüsse können durch Zierschichten betont werden.
- 5.3 Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze und Schlämmen sowie Putze mit mineralischer oder glänzender Oberfläche (Waschputze, Kunststoffputze) unzulässig. Sockelflächen dürfen in anderer Putzart ausgeführt werden als die übrigen Flächen.
- 5.4 Fassadenverkleidungen mit traditionellen Materialien sind zulässig. Fassadenverkleidungen mit glatter, glänzender Oberfläche, aus keramischen Platten, Asbestzementplatten, Platten aus Kunststoff, Metall und Glas sind unzulässig, ebenso Mauerwerks- oder Steinimitationen aus Bitumenpappe o. ä.

6. Farbgebung

- 6.1 Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 30 zu verwenden.

Dunklere Farbtöne sind für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente zulässig, ebenso für Sockelflächen.

Die Farben benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

6.2 Mehr als 3 Farben an einer Fassade sind unzulässig.

6.3 Gliedernde Fassadenelemente sind durch im Ton abgesetzte Farben zu unterstreichen.

7. Dachdeckungen

7.1 Steildächer sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken. Anthrazitfarbener Eternitschiefer ist als Ausnahme zulässig. Bei Betondachpfannen ist das "Doppels"-Profil oder die Hohlpfanne zu verwenden.

8. Dachaufbauten, Dachgauben

8.1 Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in einer Größe von höchstens bis zu einer Breite von 1,25 m und einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ausnahmen sind zulässig.

8.2 Dachgauben sind in der Achse darunterliegender Fenster anzuordnen. Zwischen Gaube und Traufe muß mindestens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen.

8.3 Die Summe der Breiten von Dachgauben darf nicht größer als die halbe zugehörige Trauflänge sein.

8.4 Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der Gebäuderückseite anzuordnen.

9. Antennen

9.1 Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter Dach anzubringen.

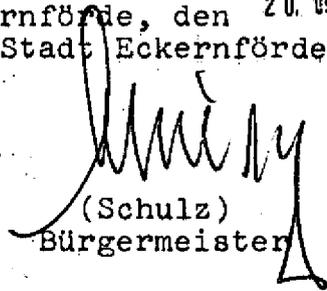
9.2 Müssen, wegen schlechter Empfangsqualität, Antennen über Dach angeordnet werden, so sind sie bei traufenständigen Gebäuden mindestens 2 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mindestens 5 m hinter der Straßenfront anzubringen. Bei Gebäuden mit 2 und mehr Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen einzubauen.

10. Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf die Zone unter Oberkante Erdgeschoßdecke zu beschränken.
- 10.2 Werbeanlagen dürfen auch in einer Höhe von mehr als 3 m nur bis zu 30 cm in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Ausleger sind unzulässig. Das gilt nicht für handwerklich gestaltete Berufsschilder.
- 10.3 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Gegenständen aufgestellt oder angebracht werden.
- 10.4 Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden. Für sie ist eine Bauanzeige erforderlich.
- 10.5 Unzulässig sind:
- a) Werbeanlagen über 3 qm Gesamtfläche. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche abgrenzt.
 - b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.
 - c) Lichtwerbungen mit grellen Tönen.
11. Die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG (Gemeinschaftsstellplätze) sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).
12. Im Bereich der festgesetzten Kerngebiete dieses Bebauungsplanes ist oberhalb des Erdgeschosses die Errichtung von Wohnungen, soweit sie nicht bereits unter § 7 (2) Nr. 6 BauNVO eingeordnet werden können, zulässig (§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO).
13. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke ist jede sichtbehindernde Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd zu verhindern.

14. Den Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieses B-Planes dürfen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) im Parkdeck "Jungfernstieg" (B-Plan Nr. 4/7.1) bis zu einer Gesamtzahl von 50 GSt hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 22 BBauG).

Eckernförde, den 20. 09. 78
Stadt Eckernförde


(Schulz)
Bürgermeister

de/18/

Satzung der Stadt Eckernförde
über den Bebauungsplan Nr. 4/4
- Ochsenkopf - für das Sanierungs-
gebiet Nr. 2

Verfahrensübersicht

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage
der Aufstellungsbeschlüsse der Ratsversammlung vom 8.7.1971 und 28.11.74.

Eckernförde, den 6.10.78
GEZ. DO. 6.10.1978

Der Magistrat
- Bauamt -



Seiwel
Städt. Baurat

Über den Entwurf zum Bebauungsplan wurde von der Ratsversammlung am
22.4.75/14.6.76/11.12.78 ein grundsätzlicher Beschluß gefaßt und die
Begründung gebilligt.



H. Anstall
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit
vom 2.5.75/30.6.76/8.1.79 bis 3.6.75/2.8.76/9.2.79 nach vorheriger am
23.4.75/22.6.76/28.12.78 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis,
daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht wer-
den können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.



Seiwel
Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung
vom 19.9.79 gebilligt.



Seiwel
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde nach § 11 BBauG mit
Erlaß des Innenministers vom 19.3.1980 AZ. IV 810 b - 512.113-58.43(4/4)
erteilt.

Eckernförde, den 13.05.80



Seiwel
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Eckernförde, den 13.05.80



Seiwel
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 14.5.1980 mit der bewirkten Bekanntmachung
der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsver-
bindlich geworden und liegt zusammen mit seiner Begründung auf Dauer
öffentlich aus.

Eckernförde, den 15.05.80



Seiwel
Bürgermeister