

Stadt Eckernförde  
Der Magistrat

Satzung der Stadt Eckernförde  
über den Bebauungsplan Nr.  
4/3.1 - Reeperbahn -  
für das Sanierungsgebiet Nr. 4  
Teil B - Text -

Aufgrund der §§ 10, 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 09. Dezember 1960 (GVOBl. S. 198), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. Dezember 1977 (GVOBl. Schl.-H. S. 502) und § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 29.04.81 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4/3.1 - Reeperbahn - für das Sanierungsgebiet Nr. 4, bestehend aus der Planausfertigung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen:

#### Text (Teil B)

Aufgestellt gem. §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 08.08.1972 und 11.12.1978. Die unter den Punkten 1 - 9 nachfolgend getroffenen Festsetzungen gelten nur für die Bauflächen 1, 2 und 3.

#### 1. Allgemeine gestalterische Anforderungen

- 1.1 Die Fassaden von Neubauten sind entsprechend der Maßstäblichkeit der Umgebung zu untergliedern. Sie müssen durch deutlich sichtbare Maßnahmen vertikal so aufgeteilt werden, daß zusammenhängende Abschnitte 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 Es werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 55° festgesetzt, die deutliche Traufabschlüsse (Gesimse) aufweisen müssen.

- 1.3 Trauf- und Firsthöhen sind den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Höhenunterschiede bis zu ± 80 cm sind zulässig.

## 2. Wandöffnungen u. Fensterteilungen (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.
- 2.5 Fenster mit Höhen gleich/größer 1,50 m sind durch Kämpfer zu unterteilen. Erhält der untere Fenster teil durch die Teilung ein liegendes bis quadratisches Format, so ist er zweiflügelig auszubilden.
- 2.6 Die Sichtflächen der Fensterkonstruktionen müssen sich in farblicher Gestaltung dem Gesamtbild anpassen; natur-metallische Oberflächen sind unzulässig.

## 3. Schaufenster u. Ladeneingangstüren

- 3.1 Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.
- 3.2 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.
- 3.3 Schaufensterzonen sind durch Pfeiler zu teilen, die mindestens die Breite der Fensterpfeiler der Obergeschosse haben müssen.
- 3.4 Bei Arkaden genügt die Teilung nach 3.2 und 3.3 in der Arkadenebene.
- 3.5 Schaufensterüberdeckungen (u. a. Sonnenstores, Markisen) sind entsprechend den Schaufensterbreiten zu unterteilen.
- 3.6 Die Sichtflächen der Schaufensterkonstruktionen müssen sich in farblicher Gestaltung dem Gesamtbild anpassen; natur-metallische Oberflächen sind unzulässig.

#### 4. Außenwandflächen

- 4.1 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.
- 4.2 Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel zu verwenden. Mauersteine mit glatten Oberflächen (Glasur usw.) und keramische Klinker und Spaltklinker sind unzulässig. Waagerechte Tür- und Fensterstürze sind als schieftrechte Stürze oder Grenadierschicht auszuführen. Sohlbänke sind als Flach- oder Rollschichten herzustellen. Horizontale Gliederungen, Trauf- und Giebelabschlüsse können durch Zierschichten betont werden.
- 4.3 Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze und Schlämmen sowie Putze mit mineralischer oder glänzender Oberfläche (Waschputze, Kunststoffputze) unzulässig.
- 4.4 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.

#### 5. Farbgebung bei Farbanstrich

- 5.1 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.
- 5.2 Mehr als 3 Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.
- 5.3 Gliedernde Fassadenelemente sind durch im Ton abgesetzte Farben zu unterstreichen.

#### 6. Dachdeckungen

- 6.1 Steildächer sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken. Anthrazitfarbene Asbestzementplatten sind als Ausnahme zulässig. Bei Betondachpfannen ist das "Doppel-S"-Profil zu verwenden.

#### 7. Dachaufbauten

- 7.1 Dachaufbauten und Dachgauben sind nur bis zu einer Größe von 1,25 m Breite und 1,60 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gestaltung der Fassade das erfordert.
- 7.2 Dachgauben sind in der Achse darunterliegender Fenster anzuordnen. Zwischen Gaube und Traufe muß mindestens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen.

- 7.3 Zwerggiebelartige Dachaufbauten, die sich aus der Gesamtkonzeption der Fassade entwickeln, sind zulässig.
- 7.4 Die Summe der Breiten von Dachgauben darf nicht größer als die halbe zugehörige Trauflänge sein.
- 7.5 Technisch notwendige Dachaufbauten sind auf der Gebäuderückseite anzuordnen.

#### 8. Antennen

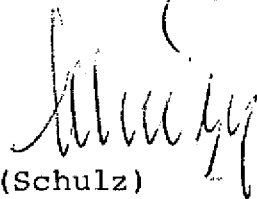
- 8.1 Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter Dach anzubringen.
- 8.2 Müssen, wegen schlechter Empfangsqualität, Antennen über Dach angeordnet werden, so sind sie bei traufenständigen Gebäuden mindestens 2 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mindestens 5 m hinter der Straßenfront anzubringen.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

#### 9. Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf die Zone unter Oberkante Erdgeschoßdecke zu beschränken.
- 9.2 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.
- 9.3 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und speziell dafür vorgesehenen Flächen und Gegenständen aufgestellt oder angebracht werden.
- 9.4 Spannbänder und Fahnen dürfen nur zu Werbezwecken und nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden. Für sie ist eine Bauanzeige erforderlich.
- 9.5 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.

10. Die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG (Gemeinschaftsstellplätze oder -garagen) sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 7 (3) Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) u. (6) BauNVO).
12. Im Bereich der Bauflächen 1 und 2 sind die Flächen der Garagengeschosse im Sockelgeschoß auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen (§ 21 a (3) Nr. 1 BauNVO).
13. Im Bereich der Bauflächen 1 und 2 ist die zulässige Geschosßfläche jeweils um die Fläche des Garagengeschosses im Sockelgeschoß zu erhöhen (§ 21 a (5) BauNVO).
14. Das Garagengeschoß wird auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, wenn seine Deckenoberkante über + 3,50 m NN liegt.
15. Da ein öffentliches Interesse zur Erhaltung und zum Schutz des Erscheinungsbildes des Straßenzuges "Gartenstraße" gegeben ist, sind in diesem Bereich Unterschreitungen der Abstandsflächen zulässig (§ 8 Abs. 11 i. V. m. § 7 Abs. 2 Satz 4 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).
16. Der im Plan festgesetzte Schutzraum im Bereich der Baufläche 2 wird innerhalb der festgesetzten Tiefgarage (TGa) errichtet und nach oben durch die Dachdecke der ausgewiesenen TGa begrenzt. (§ 9 (3) BBauG)  
Die Festsetzung erfolgt für die Benutzung durch die Allgemeinheit.

Eckernförde, den 25.04.1981



(Schulz)  
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist in der Zeit vom 08.01.1979 bis 09.02.1979 nach Bekanntmachung vom 28.12.1978 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde und in der Tagespresse durchgeführt worden.

Von der Ratsversammlung als Entwurf beschlossen am 04.03.1980 und öffentlich ausgelegt am 20.03.1980 bis 21.04.1980 nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 12.03.1980.

