

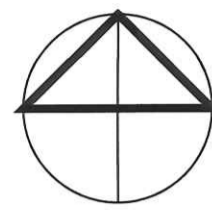
# SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 6. EINFACHE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4/7.1 FÜR DAS GEBIET "JUNGFERNSTIEG OST"

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 Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 11. Dezember 2025 folgende Satzung über die 6. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 für das Gebiet "Jungfernstieg Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

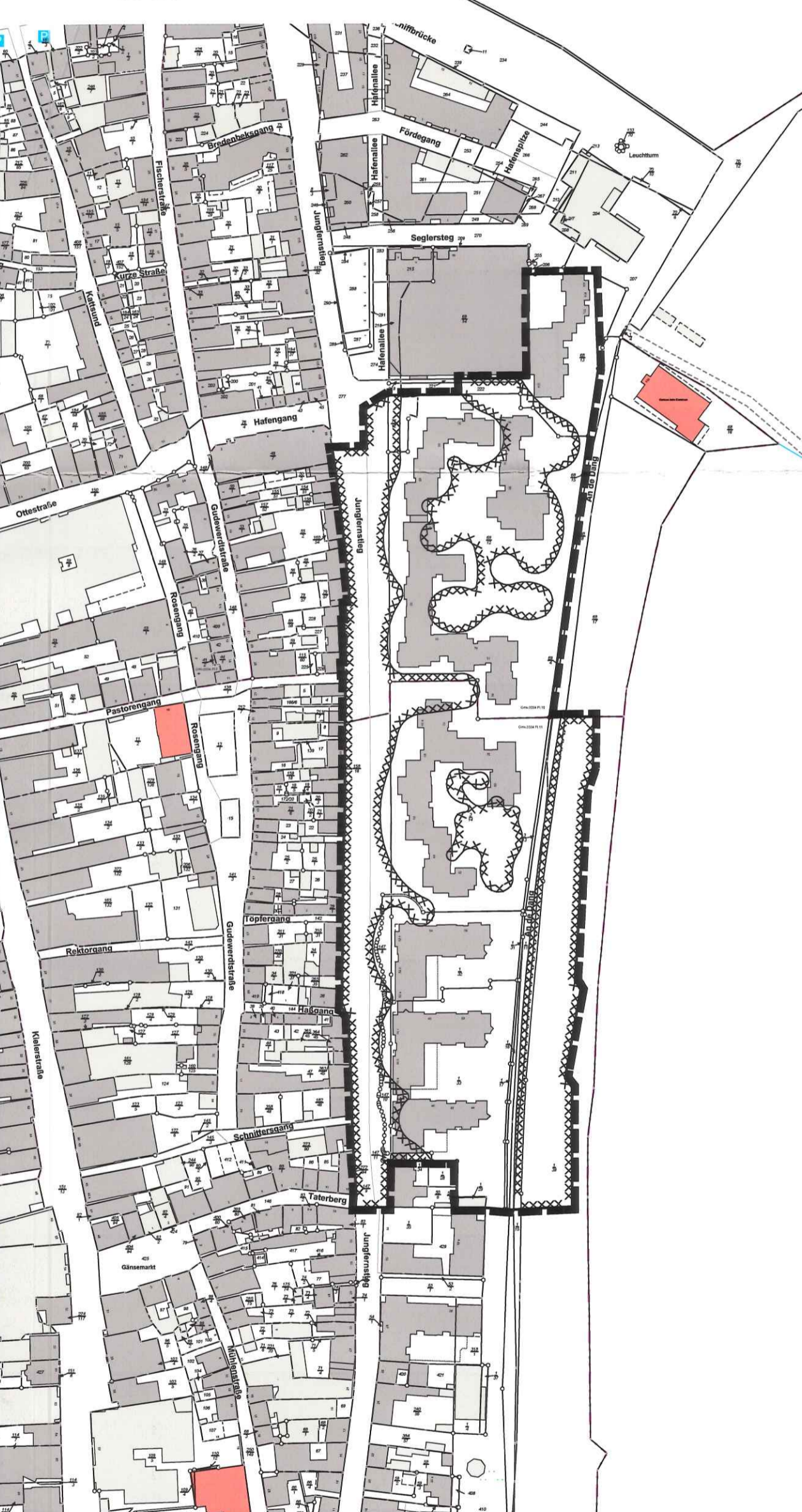
## TEIL A - PLANZEICHNUNG

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 Nr. 176)

Eckernförder Hafen



MAßSTAB 1 : 2000



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

### I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

§ 9 BauGB, BauNVO  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs.7 BauGB

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB, § 9 Abs.6a BauGB

## TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 9 BauGB, BauNVO

### 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:

- 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 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, 5 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 Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFFB) zulässig.

#### 3.2 Mindesthöhe von Räumen für sonstige Nutzungen sowie Flucht- und Verkehrswegen innerhalb von Gebäuden

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Räume für sonstige Nutzungen sowie 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 Erdgeschossenebene 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 Verd- und Entsorgungsanlagen etc.) getroffen werden.

### 4) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

4.1 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 Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen 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 Schiffsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

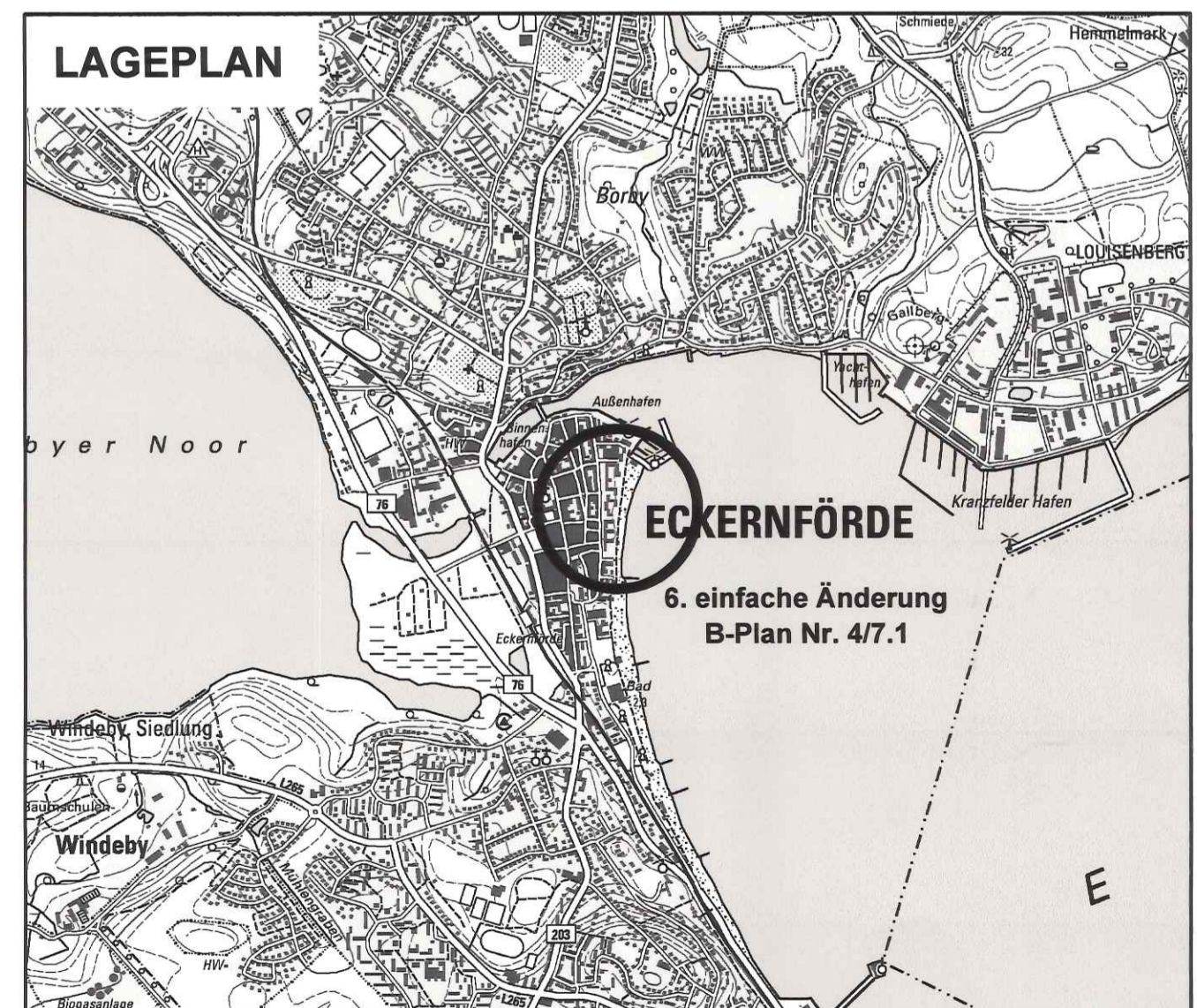
## HINWEISE

1. Die übrigen, durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / 7.1 nicht betroffenen Festsetzungen der Ursprungspläne 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 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. Archaische 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 Raum 214 - im Rathaus, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde, eingesehen werden.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 03. November 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 11. November 2022. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter [www.eckernfoerde.de](http://www.eckernfoerde.de) zusätzlich ins Internet eingestellt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07. Oktober 2024 bis einschließlich 15. November 2024.

3. 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 07. Oktober 2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Ratsversammlung hat am 23. Juli 2025 den Entwurf der 6. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf der 6. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung waren in der Zeit vom 06. August 2025 bis einschließlich 17. September 2025 im Internet unter [www.bau-bb.de](http://www.bau-bb.de) (Bauleitplanung Online-Beteiligung für Schleswig-Holstein) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Dies wurde durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 31. Juli 2025 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Stellungnahme während der Veröffentlichung von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe wurde zusätzlich ins Internet eingestellt. Als erzielte Zugangsmöglichkeit lag der Planentwurf mit Begründung zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichung im Bauamt der Stadt Eckernförde während der Öffnungszeiten für jedermann zur Einsicht aus.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05. August 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eckernförde, den 15. Dez. 2025  
[Stempel: STADT ECKERNFÖRDE 20] [Unterschrift: Bürgermeister]

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 11. Dez. 2025  
[Stempel: VERMESSUNGSBEZIRK ECKERNFÖRDE] [Unterschrift: Offentl. best. Verm.-Ing.]

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11. Dezember 2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat die 6. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11. Dezember 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eckernförde, den 15. Dez. 2025  
[Stempel: STADT ECKERNFÖRDE 20] [Unterschrift: Bürgermeisterin]

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eckernförde, den 15. Dez. 2025  
[Stempel: STADT ECKERNFÖRDE 20] [Unterschrift: Bürgermeisterin]

11. Der Beschluss der 6. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 18.12.2025 durch Abdruck im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 18.12.2025 in Kraft getreten.

Eckernförde, den 18. Dez. 2025  
[Stempel: STADT ECKERNFÖRDE 20] [Unterschrift: Bürgermeisterin]

## 6. EINFACHE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4/7.1 DER STADT ECKERNFÖRDE

GUNTRAM BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a 24105 KIEL Tel. 0431/5709190 Fax 5709199 E-Mail-Adresse: info@gb-ats.de