TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1: 500
TEILBEREICH 1

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO
- MI — MISCHGEBIETE — § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

- 0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GR=490m² — GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- V — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- VERKEHRSGRÜN
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- A — GEH- UND RADWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- NAHWÄRME
- ABFALL (HAUSMÜLL)
- WERTSTOFFCONTAINER

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ (NATURSPIELPLATZ)
- HAUSGÄRTEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD — § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSGLEICH) — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- BIOTOPTYP MIT NUMMER
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ANPFLANZEN VON KNICKS — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GRABENSYSTEM) — § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 21 BauGB
- ST — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- LÄRMPEGELBEREICH — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- SCHACHT ZUR STRAßENENTWÄSSERUNG MIT ÖLABSCHEIDER
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- 45,49 — HÖHENPUNKTE
- SICHTDREIECKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN — § 9 Abs. 6 BauGB

- § — GESCHÜTZTER BAUM GEM. BAUMSCHUTZSATZUNG DER GEMEINDE
- § 15a — GESCHÜTZTE FLÄCHE NACH § 15a LNATSCHG
- VORHANDENE KNICKS — § 15b Abs. 1 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche in den WA1-und WA^- Gebieten ist gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude von mehr als 50 m zulässig.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §90 LBO)

DACHFORMEN
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA^-Gebiet sind alle Hauptbaukörper mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35° - 45° zu versehen.

MATERIAL

Dach
In dem WA^-Gebiet sind alle Dachflächen baulicher Anlagen dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. In dem WA^-Gebiet sind die Dachflächen aller baulicher Nebenanlagen, Garagen und Carports dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Dächer aller Hauptbaukörper des WA^-Gebietes sind grundsätzlich mit einer rotan bzw. rottbraunen Pfanne einzudecken.

Fassade
Für die Außenwände der Gebäude des WA^-Gebietes sind rote bis rottbraune Ziegel zu verwenden. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 35% der Außenflächen zulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §16 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei anstehendem Gelände vermehrt sich die Höhendifferenz um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

6. STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 BESTEHENDE VEGETATION
Die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1 m ist zu schützen. Kein Ab- und Auftrag von Boden, keine Lagerung von Materialien und Bodenverdichtung im übrigen gilt DIN 18920.
Das Holz zu rodender Bäume verbleibt innerhalb des Plangebietes als ganzer Stamm oder in Teilstücken.

7.2 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

Zugelassen als Grundstückseinfriedungen Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder naturbelassenem Material (keine Imprägnierung) bis zu einer Höhe von 1,20 m auf der Straßenseite und bis zu 1,80 m an den übrigen Grundstücksgrenzen. Zulässig sind auch Trockenmauern aus Natursteinen.

8. ANPFLANZUNGEN
Je Grundstück ist mindestens ein Zierbaumgehölz oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen.
Je Reihenhaus sind mindestens zwei Kletterpflanzen als Fassadenbegrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen.

9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

9.1 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
Innerhalb der Flächen ist folgendes nicht zulässig:
a. Unterteilung durch Zäune oder ähnliches
b. Die gartenmäßige Nutzung
c. Ablagerung von Kompost, Lagern von Materialien, Gartenschnitt, Müll usw.
d. Der Einsatz von Pestiziden und Düngern aller Art

9.2 BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN/ MAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Für die in der Planzeichnung enthaltenen Biotoptypen (mit Nummern) gelten folgende Festsetzungen:

1. Steilböschung ohne Bepflanzung
2. Ablagerung von Totholz (ganze Stämme oder Reisighaufen der zu rodenden Bäume)
3. Entfernen von standortfremden Sträuchern und Stauden, Abplaggen des Oberbodens (Boden wird genutzt zur Herstellung eines Knickwalls), leichte Modellierung des Bodens, danach der Sukzession überlassen.
4. Absammeln von Müll, keine Beeinflussung der Sukzession.
5. Aufweitung und Renaturierung/Wiederherstellung des Bachbettes, Vertiefung
6. Vorreinigung des Wassers aus der bestehenden Siedlung (verrohrter Zufluß) mit Reinigungspflanzen
7. Entfernen der Kompostmieten, Abplaggen des Oberbodens, Nachpflanzen von Erlen und Silberweiden.
8. Auffüllung der Trampelpfade, Wiederansiedlung von Straußfarnen aus Biotop 5a (siehe Bestandsplan des Grünordnungsplanes).
9. Ausichten des Pappelbestandes: Entfernen jeden 3. oder 4. Stammes (nach örtlicher Angabe), um dem Gesamtbestand eine bessere Entwicklung zu ermöglichen. Bäume mit Höhlen sind zu erhalten. Unterpflanzung mit niedrigen standortgerechten Sträuchern und Stauden.
10. Entsiegelung und Entsorgung von evtl. belastetem Boden, Auflockerung, Aufbringen sandigen Oberbodens mit Saatgutreserve von Biotopfläche 4 (siehe Bestandsplan des Grünordnungsplanes), leichte Modellierung, danach der Sukzession überlassen, alle 2-3 Jahre Mahd. (Trockenbiotop mit Sand, Geröll und Findlingen)
11. Unter Berücksichtigung eines Pflanzabstandes zu vorhandenen Knicks Anpflanzung von Gehölzen folgender Arten:
    - Stieleiche (Quercus robur) - Spitzahorn (Acer platanoides)
    - Buche (Fagus sylvatica) - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Roterle (Alnus glutinosa) - Sandbirke (Betula pendula)
    - Hainbuche (Carpinus betulus) - Zitterpappel (Populus tremula)
    - Stechpalme (Ilex aquifolium) - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
    - Holunder (Sambucus nigra) - Hartriegel (Cornus mas)
    - Pfaffenhütchen (Euonymus europäus)

Danach ist die Fläche der Sukzession zu überlassen und vereinzelt auszulichten (vgl. Grünordnungsplan).

10. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

11. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 24 BauGB)

In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche V - II (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

Hinweis:
Die Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes vom 20.11.1986 ist zu beachten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Eutin durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521/7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1991, und der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der zuletzt geänderten Fassung, dem § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 11.12.96 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Plöner Straße zwischen Breslauer Straße und Schweriner Straße - Schmüser Koppel, sowie südlich der Straße Blaue Lehmkuhle und westlich der Kleingartenanlage An der Blauen Lehmkuhle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.06.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Ostholsteiner Anzeiger" am 10.07.92 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach vorheriger Bekanntmachung am 10.07.92 vom 20.07.92 bis zum 31.07.92 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zuletzt mit Schreiben vom 17.09.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Der Stadtentwicklungsausschuß hat zuletzt am 06.06./01.08.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.01.96 bis zum 01.02.96 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 3 PlanzGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.01.96 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1f) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 07.01.96 bis zum 21.10.96 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. ~~Hierbei ist zusätzlich worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.~~ Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.09.96 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

2) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 11.12.96 gebilligt.

Mit der Unterschrift wird der Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke 1a - 1f bestätigt.

Eutin, 23.04.1997 — Bürgermeister

3) Der katastermäßige Bestand am 26.11.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 21.04.1997 — öff. bestell. Verm.-Ing.

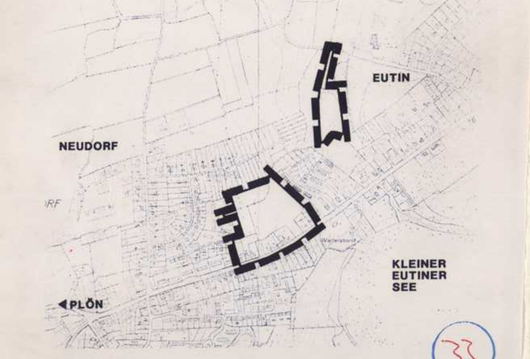
4) Der Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit zugestimmt.

Eutin, 23.04.1997 — Bürgermeister

5) Der Beschluß über den Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.1997 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) ~~und auf die Fälligkeit~~ und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Satzung ist mithin am 01.06.1997 im Kraft getreten.

Eutin, 07.07.1997 — Bürgermeister

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53

für das Gebiet nördlich der Plöner Straße
zwischen Breslauer und Schweriner Straße - Schmüser Koppel -,
sowie südlich der Straße Blaue Lehmkuhle und
westlich der Kleingartenanlage An der Blauen Lehmkuhle

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand 1997