Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 74

Teil A - Planzeichnung i.M. 1 : 1.000

Kreis Ostholstein
Gemeinde Eutin, Stadt
Gemarkung Neudorf
Flur 3

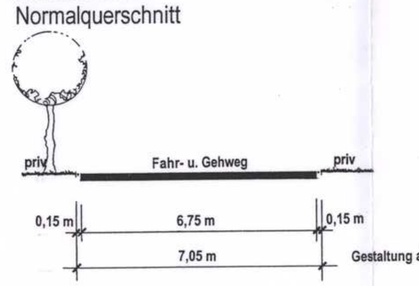
Zeichenerklärung

- bewachsener Erdwall
- Zaun
- Graben
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 45 Höhenlinien

Aufgestellt: Katasteramt Ostholstein
Oldenburg i. H., den 6. April 2001
Amtliche Planunterlage M. 1 : 1000
Stand : 8. Juni 2000

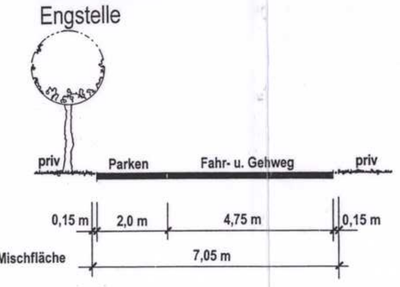
Straßen- und Wegequerschnitte i.M. 1 : 100

Planstraße A
Normalquerschnitt

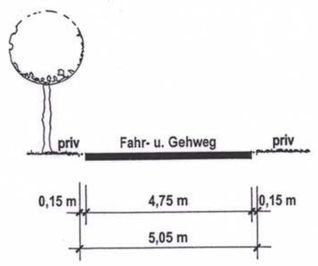


Gestaltung als Mischfläche

Planstraße A
Engstelle



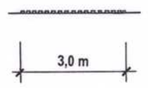
Planstraße B / C



Gestaltung als Mischfläche

Planstraße D

Fußweg/Radweg



planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810
e-mail: planung.blanck-eutin@t-online.de

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,25 — Grundflächenzahl als Dezimalzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

TH max. — maximale Traufhöhe über Bezugspunkt siehe Text

FH max. — maximale Firsthöhe über Bezugspunkt siehe Text

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche innerhalb des Straßenraumes

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Abfall (Standort für Müllbehälter)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

öff — Zweckbestimmung öffentlich

Schutzgrün

Bachbegleitgrün

Kinderspielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Wasserflächen
hier: zu renaturierender Ehmbruchgraben (Verlauf ist beispielhaft zu verstehen)

RW — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: Anlagen für die Regenwasserbehandlung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und fur die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Knicks

Erhaltung von Knicks

Sonstige Planzeichen

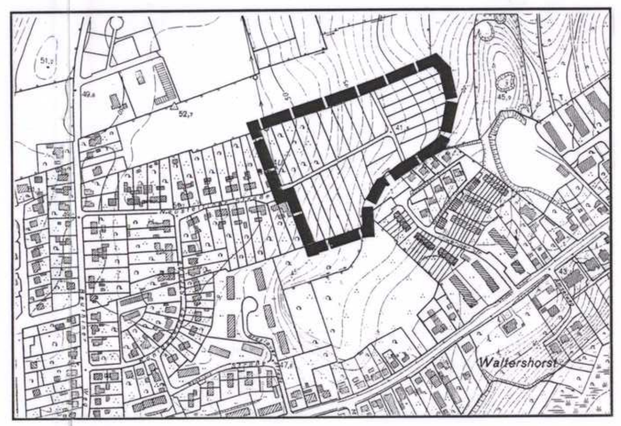
Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten: siehe Planzeichnung)

Ortsgestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

SD, WD, KWD, PD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach

25°-51° — Dachneigung

Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000



Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

(1) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

(2) Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlage nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und 19 BauNVO)

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind in den Einzelhäusern jeweils 2 Wohnungen und in den Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25 a und b BauGB)

(1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße A sind auf den Privatgrundstücken in Anlehnung an die betreffende Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Eutin Stadtlinden (Tilia cordata Greenspire) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist nach Herstellung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum eine Begrünung der Planstraße A mit Stadtlinden (Tilia cordata Greenspire) vorzunehmen.

(2) Entlang der Planstraße B ist pro Grundstück auf der straßenzugewandten Seite eine Eberesche (Sorbus aucuparia) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten, daß der Kronenbereich nicht in den Straßenraum ragt.

(3) Die privaten Stellplätze und öffentlichen Fußwege sind nur aus wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen.

(4) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind entlang der Fußwege und als Abgrenzung zum Wohngebiet Anpflanzungsreihen aus heimischen Gehölzen vorzunehmen. Nähere Ausführungen zur Ausgestaltung des Kinderspielplatzes können der Begründung entnommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

(5) Als im Plangebiet liegende Ausgleichsmaßnahme ist der aus südlicher Richtung kommende Ehmbruchgraben innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche in einen naturnahen Gewässerzustand umzugestalten und zu renaturieren. Der in der Planzeichnung dargestellte mäandrierende Wasserlauf und die Lage sowie Größe der seitlichen Rückhalteräume sind beispielhaft zu verstehen, da der genaue Verlauf und die Ausgestaltung erst im Rahmen der nach Wasserrecht zu genehmigenden Ausführungsplanung festgelegt werden können. Mit Ausnahme der nicht heimischen Grauerle ist der gesamte vorhandene Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bachbegleitgrün zu erhalten. Weitergehende Maßnahmen zur Umgestaltung des Gewässers und zu den Anpflanzungen können der Begründung entnommen werden.

(6) Innerhalb der im Süden befindlichen Ausgleichsfläche sind Flächen für die Anlage zur Regenwasserbehandlung festgesetzt. Die Anlagen sowie die Ufer- und Randbereiche innerhalb der Maßnahmenfläche sind möglichst naturnah zu gestalten. Es ist eine unregelmäßige Flächenform der Anlage anzustreben, die Böschungsneigung sollte einen Winkel von 30 Grad nicht überschreiten und technische Verbauungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Aufgrund der Nähe zum Kinderspielplatz sind aber alle Regenrückhalteteiche zu umzäunen. Die Anlagen zur Regenwasserbehandlung bedürfen einer fachgesetzlichen Planfeststellung bzw. einer Genehmigung nach Wasserrecht (§ 31 Abs. 1 WHG) und sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen.

(7) Die Schutzgrünstreifen zu dem außerhalb des Geltungsbereich gelegenen nördlichen Knick sind als Saumzonen landschaftsgerecht als Ansaatflächen mit einer Gräser/Kräutermischung herzustellen. Der knickbegleitende Saumstreifen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und auf der Südseite durch einen Holz- oder Drahtzaun gegenüber den angrenzenden Gärten abzugrenzen. Im Bereich des verbreiterten Abschnittes (Flurstück 17/54) sind zwei jeweils ca. 100 m² große, unregelmäßig geformte Gehölzgruppen aus heimischen Straucharten anzupflanzen. Empfehlungen zu den Arten, zum Verband und zur Qualität können der Begründung entnommen werden.

(8) Die Zuordnung der im Plangebiet liegenden Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatschG ist nach dem Prinzip der Sammelzuordnung vorzunehmen. Sämtliche Maßnahmen zur Renaturierung des Ehmbruchgrabens und die erforderlichen Maßnahmen im Schutzgrünstreifen werden dem Erschließungsträger als Eingriffsverursacher zugeordnet.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen aus gebranntem oder zementgebundenem Material zu verwenden. Ausnahmen hiervon stellen in die Dachfläche integrierte Solaranlagen dar. Dachbegrünungen sind zulässig. Faserzementplatten sind unzulässig.

(2) In dem gesamten Bebauungsplangebiet sind straßenseitige Einfriedigungen bis zu einer Maximalhöhe von 0,70 m zulässig. Dabei sind starre Einfriedigungen zum Straßenraum und zu Nachbargrundstücken nur in Verbindung mit heimischen Hecken zulässig (Pflanzempfehlungen siehe Begründung).

(3) Außenstehende Müllbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverschalung versehen ist.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,6 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

HINWEISE

(1) Weiterhin wird eine insgesamt 1,4953 ha große außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche, die die Flurstücke 35 und 21/4 (Teilfläche) in der Flur 6, Gemarkung Fissau, Stadt Eutin umfaßt, dem Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Eutin zugeordnet. Nähere Angaben sowie eine kartenmäßige Darstellung und Lage der betreffenden Fläche können der Begründung entnommen werden.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich in einem vorgesehenen Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Wasserschongebiet).

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom **13.12.2000** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Eutin für das Gebiet östlich der Neustettiner Straße, westlich des Ehmbruchgrabens sowie nördlich der Rostocker Straße und der Schweriner Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1 : 1000 und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom **04.12.1997**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Ostholsteiner Anzeiger" am **21.01.1998** erfolgt.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 74 wird gemäß § 233 Absatz 1 Satz 2 BauGB `86 umgestellt.

Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom **04.12.1997** abgesehen worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden zuletzt mit Schreiben vom **13.07.2000** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtentwicklungsausschuß hat am **05.11.1998** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **05.01.1999** bis **04.02.1999** während der üblichen Dienstzeiten nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **09.12.1998** im „Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtentwicklungsausschuß hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **22.09.1999** und **13.12.2000** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben zuletzt in der Zeit vom **27.07.2000** bis **09.08.2000** während üblichen Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **19.07.2000** im „Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **13.12.2000** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom **13.12.2000** gebilligt.

23701 Eutin, den **03.07.2001**

Grimm
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 8. JUNI 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23701 Eutin, den 31. MAI 2001

Kasper
Amt Verm. Direktor
Leiter des Katasteramtes

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

23701 Eutin, den **03.07.2001**

Grimm
Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 74 durch die Stadtvertretung und Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **12.07.2001** im „Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **13.07.2001** in Kraft getreten .

23701 Eutin, den **13.07.2001**

Grimm
Bürgermeister

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 74

für das Gebiet östlich der Neustettiner Straße, westlich des Ehmbruchgrabens sowie nördlich der Rostocker Straße und der Schweriner Straße.