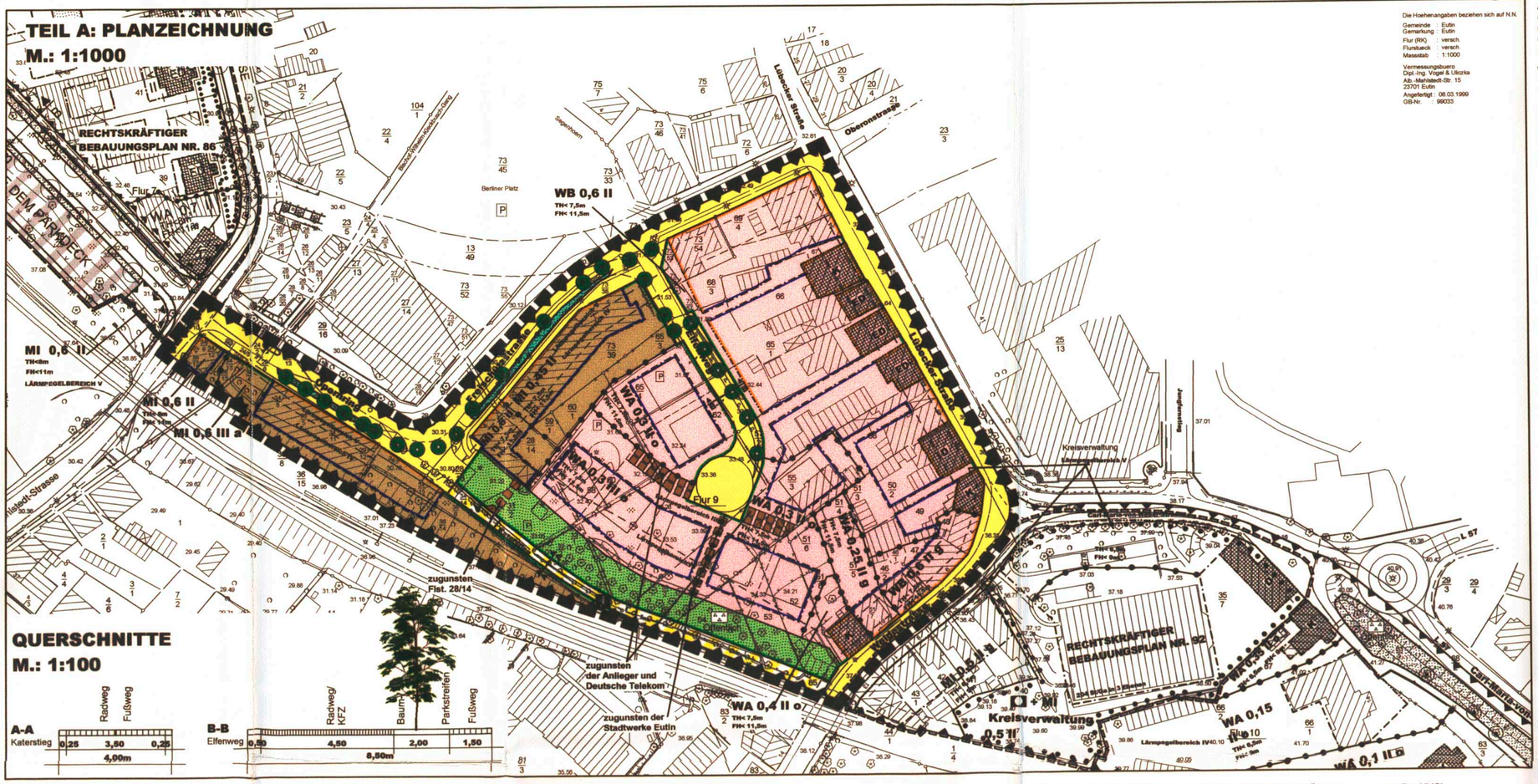
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 DER STADT EUTIN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100

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
- WB — BESONDERE WOHNGEBIETE — § 4a BauNVO
- MI — MISCHGEBIETE — § 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- TH< 8,0m — TRAUFHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN
- FH< 11,0m — FIRSTHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN
- 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSGRÜN
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE

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

- ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ANZUPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LÄRMPEGELBEREICH — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 Abs. 5 BauNVO
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 51/5 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- 39.40 — HÖHENPUNKTE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- EINFACHES KULTURDENKMAL — § 1 Abs. 2 DSchG
- EINGETRAGENES KULTURDENKMAL — § 5 Abs. 2 DSchG
- GRUPPE VON EINGETRAGENEN KULTURDENKMALEN — § 5 Abs. 2 DSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

(a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2 BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4a BauNVO)

(a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den besonderen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

(a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

(b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO(Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude auf Grundstücken mit Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. zu erhalten festgesetzt sind, sowie auf Grundstücksteilen, die von einer öffentlichen Verkehrsfläche eingesehen werden können, ausgeschlossen.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 BESTIMMUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauGB)

Für die festgesetzte straßengebundene zweigeschossige Bebauung ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss innerhalb des Dachraumes zulässig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 1/10 ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO nicht überschritten wird. Im Mischgebiet 0,6 III sind im baulichen Bestand gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO im 1. Obergeschoss nur Garagen zulässig. Dieses Garagengeschoss wird gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahlen im Plangebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

Lfd. Nr.	Baugebiet	Gemäß § 19 (4) BauNVO, Satz 1 zulässige Überschreitung der Grundfläche (in von Hundert) (%)	Aus Spalte 2 resultierende zulässige Gesamtversiegelung des Baugebietes (m²)	Aus Spalte 2 resultierende zulässige Gesamtversiegelung des Baugebietes (%)
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
1.	MI-0,60	67	2840	100
2.	MI-0,45	122	1680	100
3.	WB-0,60	67	8230	100
4.	WA-0,30	67	3070	50

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

4.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Die Baulinie bei Kulturdenkmalen ("K") und Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung ("D") gelten an den der Erschließungsstraße abgewandten Seiten nur ab 1. OG.

Bei den Kulturdenkmalen ("K") und Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung ("D") ist die Anbaumöglichkeit an die rückwärtigen Fassaden nur erdgeschossig und nur auf max. der Hälfte der ursprünglichen Fassadenbreite zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V sind Fenster von Aufenthaltsräumen zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res berücksichtigt werden müssen.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens den Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,35m über der Oberkante des zugehörigen Gehweges liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Gehweg und der straßenseitigen Gebäudefront. Bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschieses zwischen Gehweg und der straßenseitigen Gebäudefront.

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

Die anzupflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

HINWEIS

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Satzungen zu beachten :

1. Ortssatzung des Gemeindegebietes der Stadt Eutin über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 22.11.1974.
2. Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt vom 03.09.1985.
3. Satzung der Stadt Eutin über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10.04.1984.
4. Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987.

Die Hoehenangaben beziehen sich auf N.N.

Gemeinde : Eutin
Gemarkung : Eutin
Flur (RK) : versch.
Flurstueck : versch.
Massstab : 1:1000

Vermessungsbuero
Dipl.-Ing. Vogel & Ulczka
Alb.-Mahlstedt-Str. 15
23701 Eutin
Angefertigt : 06.03.1999
GB-Nr. : 99033

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.03.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Bahnlinie Lübeck-Kiel zwischen Opernring, Freischützstraße, Lübecker Straße, Weidestraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Ostholsteiner Anzeiger" am 22.01.1999 erfolgte.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 02.02.1999 bis zum 15.02.1999 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.2000 und zuletzt vom 10.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Der Stadtentwicklungausschuss hat am 16.09.1999 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 26.10.1999 bis zum 25.11.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im "Ostholsteiner Anzeiger" am 09.10.1999 ortsüblich bekanngemacht worden.

1f) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, zuletzt in der Zeit vom 29.11.2004 bis zum 13.12.2004 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 18.11.2004 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.03.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 03.05.2005. Siegel (Schulz) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 12.04.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 15.04.2005 Siegel (Vogel) -Öffentl. best. Verm.-Ing. -

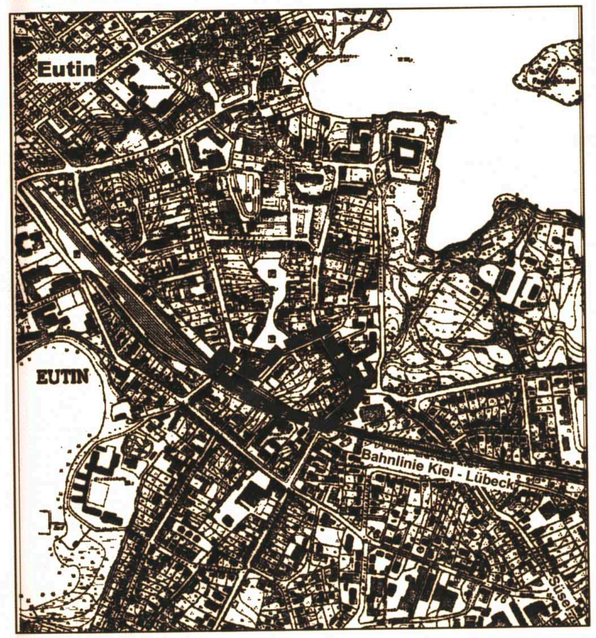
3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Eutin, 03.05.2005 Siegel (Schulz) - Bürgermeister -

4) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.05.2005 im „Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.05.2005 in Kraft getreten.

Eutin, 19.05.2005 Siegel (Schulz) - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER den BEBAUUNGSPLAN NR. 81

für das Gebiet nördlich der Bahnlinie Lübeck- Kiel zwischen Opernring, Freischützstraße, Lübecker Straße, Weidestraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000
Stand: 16. März 2005