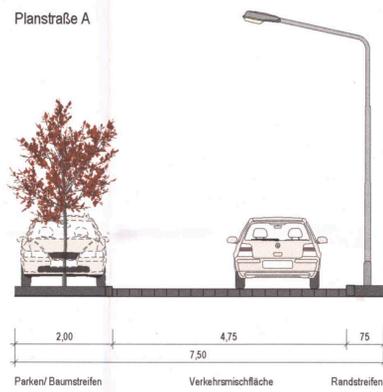


Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 89

Teil A - Planzeichnung i.M. 1: 1.000



Straßenquerschnitt i. M. 1: 50



Planzeichenerklärung

- 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** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,25** Grundflächenzahl
 - >25°** Dachneigung
 - 7 m/8 m** Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**
 - Baugrenze
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Mindestgrößen von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Größe des Baugrundstücks mindestens 500 m²
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsruhiger Bereich
 - Fußweg
 - Zuwegung
 - Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Abwasser
 - Regenklärbecken
 - Trafostation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
 - Streubewiese privat
 - Verkehrsrün
 - Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Ausgleichsfläche öffentlich
 - Abstandsgrün privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
 - Wasserflächen (hier: Graben mit der Gewässerbezeichnung 1.14.1)
 - Vermässungsfläche
- 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
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalten von Sträuchern/Hecken
 - Anpflanzen von Sträuchern/Hecken/Knick
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (hier nach § 15a und 15b des LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope)
 - Staudenumpfer/ Ruderalflur/ feuchter und mittlerer Standorte/ sonstige Sukzessionsfläche (Ausgleichsfläche B 76)
 - Tümpel (Wasserloch incl. Knickabschlag (§ 15 b LNatSchG))
 - Redder
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - Flur-/35
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - Zufahrt (hier: Alter Braaker Mühlenweg/ Pumpstation/ Leitungsrecht Regenrückhaltebecken)
 - in Aussicht genommene Größe des Regenklärbeckens
 - Vermässungsfläche
 - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eutin GmbH (Breite: 1 m)

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 17 und 18 BauNVO)
 (1) Die Gebäudehöhen dürfen die folgenden Maximalwerte nicht überschreiten: eine Sockelhöhe von max. 0,5 m, eine Traufhöhe von max. 3,5 m sowie eine Firsthöhe von max. 8,0 m.
 (2) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 (3) Bezugspunkt ist:
 a) bei ebenerm Gelände die Oberkante der Straßenmitte
 b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert 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.
 (4) Die Mindestgrundstückgröße beträgt 500 m².

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 (1) In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. In den Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 (1) PKW-Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.
 (2) Es sind je Baugrundstück maximal zwei geschlossene Garagen zulässig.
 (3) Nebenanlagen sind in den Vorgärten und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" unzulässig. Vorgärten sind zwischen der Erreichung der Geländeoberfläche und der Verlängerung der Fassade des Hauptgebäudes liegende Flächen des Grundstücks.
 (4) Auf den Grundstücken entlang der vorhandenen Bebauung am "Braaker Mühlenweg" sind Garagen oder Carports nur vor der hinteren Baugrenze zulässig. Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit den Garagen oder Carports zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (1) Innerhalb der Maßnahmenslinie AF (Flurstück 129/41) ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Dazu sind 5.000 m² für Anpflanzungen vorzusehen, die Restfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anpflanzungsfläche verteilt sich auf 5 ca. 1.000 m² große, unregelmäßig zu formende Gehölzgruppen. Die Gruppen sind mit heimischen Straucharten in Verband 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Die geeigneten Baum- und Straucharten können dem Grünordnungsplan entnommen werden. Die Maßnahmensfläche ist waldsicher zu umzäunen. Die Maßnahmensfläche ist als im Plangebiet liegende Sammelgleichfläche den naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriffen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.
 (2) Die Ausbauplanung zur Anlage des Regenklärbeckens hat so zu erfolgen, daß innerhalb der nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützte Fläche der Vermässungsfläche vorzusehen ist. Dort dürfen mit Ausnahme einer Verwallung entlang des Grabens und der Einleitungsstelle in den Graben keine weiteren bodenverändernden Eingriffe stattfinden. Das Regenklärbecken ist außerhalb der Biotopfläche zu positionieren. Von dort ist das Wasser in die Vermässungsfläche zu leiten. Am Rand der Vermässungsfläche sind drei jeweils 150 m² große Anpflanzungsflächen mit heimischen, im Grünordnungsplan näher definierten Gehölzarten zu pflanzen.
 (3) Der nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringende Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach § 1 Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 89 erbracht. Zugeordnet werden die Flurstücke 204 (Teilfläche), 25 und 26 in der Gemarkung Neudorf Flur 1 in einer Gesamtgröße von 1,25 ha. Die genannten Flurstücke sind Teilflächen des im Rahmen des Gesamtprojekts zur Wiedervermässung des Dodauer Sees überplant werden. Die Stadt Eutin wird sich für o.g. Flurstücke, vor der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes, die zweckbestimmte und dauerhafte Verwendung für Ausgleichszwecke mit grundbuchlichem Eintrag gesichert haben. Die ordnungsgemäße Buchführung der zugewiesenen Ausgleichsflächen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Kreis Ostholstein, Untere Naturschutzbehörde. Nähere Ausführungen können dem Grünordnungsplan entnommen werden.
 4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden
 (1) Eingriffe in die natürliche Topographie sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
 (2) Sind Höhenversprünge auf dem Grundstück oder an den Grundstücksgrenzen notwendig, dürfen diese nicht größer als 0,5 m sein.
 (3) Höhenversprünge können mittels kleinerer Stützmauern aus einem natürlichen Material vermindert werden. Zur Böschungssicherung ist der Einsatz von Beton oder Kunststein nicht zulässig.
 (4) Geländebau- und abtrag sind zu vermeiden. Sind Geländebau- und abtrag unvermeidbar, haben diese unmittelbar auf dem Grundstück zu erfolgen. Eine An- oder Abfuhr von Erdschutt zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Der Einbau von Mutterboden bleibt von dieser Festsetzung unberührt und ist im üblichen Maße statthaft.

5. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 (1) Zwischen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streubewiese" und dem Flurstück 129/40 (Wiedering mit Graben Nr. 1.14.1) ist ein einseitiger, mindestens 2,5 m breiter Knick mit dem im Grünordnungsplan aufgeführten Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Abgrenzung zu den Baugrundstücken ist die Gehölzreihe ebenso wie der Redder am Alten Braaker Mühlenweg zu umzäunen.
 (2) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind vorzugsweise die im Grünordnungsplan näher aufgeführten Baumarten als Hochstamm und mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (3) Das Einpflanzen der Krone von Überhältern (durchwachene Einzelbäume), die aus dem angrenzenden Knick in das Plangebiet reichen, ist nicht statthaft. Der übrige Gehölzbestand des Knicks kann entsprechend der üblichen Pflegemaßnahmen vom Eigentümer auf den Stock gesetzt werden.
 (4) Am nördlichen Rand des Klingewässers mit der Biotopbezeichnung B 2 sind drei Silberweiden (Salix alba) HS 14-16 cm zu pflanzen. Das Biotop ist auf der Westseite zu umzäunen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
 6.1. Festsetzungen für bauliche Anlagen
 (1) Die Dachdeckung hat durch rote oder rotbraune Dachziegel zu erfolgen. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune oder rotbraune Dachziegel zulässig. Solarzellen und Solarkollektoren in Dachflächen sind zulässig.
 (2) Geneigte Dächer von Garagen und/oder Carports müssen mit den gleichen Dachmaterialien wie das Hauptgebäude eingedeckt werden.
 (3) Die Fassaden der Garagen müssen in Farbe und Material denen des Hauptgebäudes entsprechen.
 (4) Die Dachneigung der Hauptgebäude muss größer als 25° sein.
 (5) Die Dachneigung der Nebengebäude muss kleiner als 20° sein.

6.2. Festsetzungen für den Freiraum
 (1) Entlang der Erschließungsstraße sind als Einfriedung der Vorgärten nur einheimische Laubhecken bis 70cm Höhe zulässig. Auf den Grundstücken, die an die vorhandene Bebauung des Braaker Mühlenweges anschließen, dürfen entlang der Planstraße A 180 cm hohe einheimische Laubhecken gepflanzt werden. Zwischen der Grünfläche "Streubewiese" und dem Gartenteil ist ebenfalls eine Laubhecke mit höchstens einem 1 m breiten Zugang zur Streubewiese anzulegen. Es sind nur die im Grünordnungsplan näher aufgeführten Arten von Laubhecken zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune in Höhe der Hecke sind zulässig.
 (2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.
 (3) Zur Befestigung der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie Zufahrten sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasterfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.
 (4) Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streubewiese" dürfen als Anpflanzungen nur heimische Laubgehölze und Obstbäume gepflanzt werden. Die nicht bepflanzen Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder höchstens 2x jährlich zu mähen. Ausgeschlossen sind dort die Lagerung von (Grün-)Abfällen oder die Errichtung von sonstigen Lager- und Arbeitsflächen sowie die (auch teilweise) Verriegelung des Bodens.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09. Oktober 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen der rückwärtigen Bebauung des Braaker Mühlenweges und der Bundesstraße 76 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Eutin vom 07.09.2000. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Ostholsteiner Anzeiger am 09.10.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 23.01.2001 bis zum 05.02.2001 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2001 bis zum 09.01.2002 während der üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Eutin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, im Ostholsteiner Anzeiger am 29.11.2001 öffentlich bekanntgemacht.
- 23701 Eutin, den 15.11.2002
 Der Bürgermeister
 Schütz
- Der katastermäßige Bestand am 22.10.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurde als richtig bescheinigt.
 23701 Eutin, den 24.10.2002
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Vogt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.08.2002 bis zum 03.09.2002 während der üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Eutin nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, im Ostholsteiner Anzeiger am 13.08.2002 öffentlich bekanntgemacht.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) am 09.10.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (öffentlich) Beschluss gebilligt.
 23701 Eutin, den 15.11.2002
 Der Bürgermeister
 Schütz
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
 23701 Eutin, den 15.11.2002
 Der Bürgermeister
 Schütz
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.12.2002, vom 10.12.2002, 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.12.2002 in Kraft getreten.
 23701 Eutin, den 18.12.2002
 Der Bürgermeister
 Schütz

Dieser Plan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan

Amtlicher Lage- und Höhenplan
 Maßstab: 1:1.000
 Gemeinde: Eutin
 Gemarkung: Eutin
 Flur: 12
 Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Vogt & Ultschke
 Albert-Matthies-Str. 19
 23701 Eutin
 Anfertigt: 14.09.2001
 GB-Nr.: 01232

planung: blank
 architektur: stadplanung landspflege verkehrswesen
 regionalplanung umweltschutz
 Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810
 email: eutin@planung-blank.com

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 89

für das Gebiet zwischen der rückwärtigen Bebauung des Braaker Mühlenweges und der Bundesstraße 76.