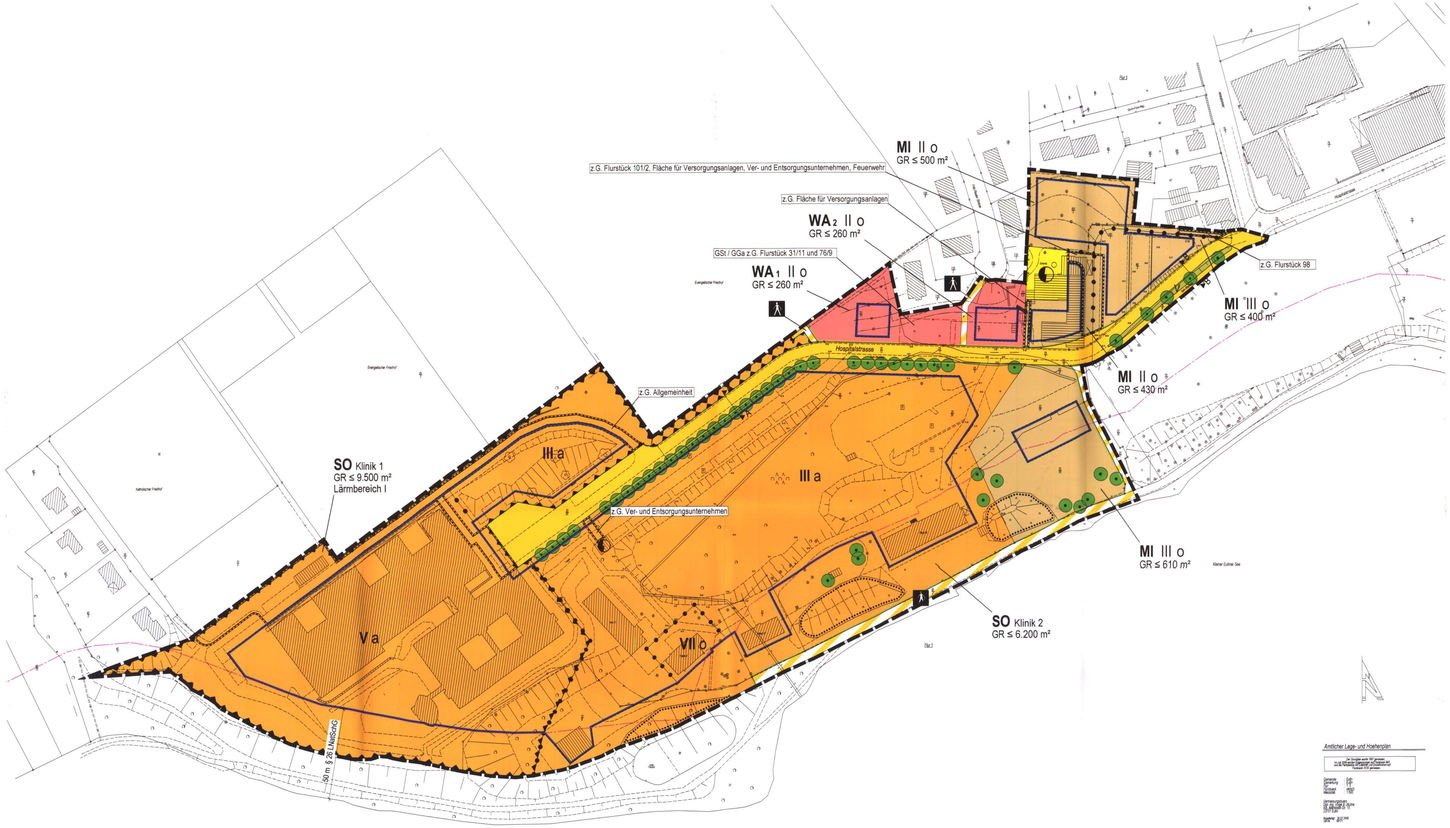
# Satzung der Stadt Eutin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.70

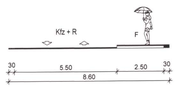
## Präambel

Aufgrund des § 10 Aufgrund i. V. mit § 13a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB - vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO - vom 01.05.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 31.03.2010 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 70 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Janusstraße, dem Nordufer des Kleinen Eutiner Sees, der Südgrenze des Friedhofes und der Südgrenze der Wohnbebauung Fritz-Reuter-Straße/Gorch-Fock-Weg,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

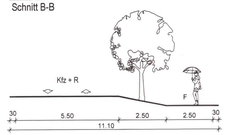
## Teil A: Planzeichnung i.M. 1: 1.000




### Straßenprofil M 1:100
-Beispiel-
Schnitt A-A




### Straßenprofil M 1:100
-Beispiel-
Schnitt B-B




## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

**1. Festsetzungen**

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

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - § 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Klinikgebiet

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GR < 260 m² — maximal zulässige Grundfläche

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsgrün

Fußweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Elektrizität, Wasser, Abwasser und Fernwärme

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. der genannten Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Lärmbereich I — Lärmbereich I (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

Vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

Geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksbezeichnungen

Höhenlinien

Böschung

**3. Nachrichtliche Mitteilungen**

50 m — Begrenzung des 50 m breiten Bauverbotsstreifens sowie des Schutzstreifen zu Gewässern (gemäß § 80 Abs.1 LWG und § 26 LNatSchG)


**planung:blanck.**
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel.04521-798811, Fax 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de


## Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem MI-Gebiet die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 **Sonstige Sondergebiete – KLINIK** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sonstigen Sondergebiete - Klinik - dienen zu Zwecken der allgemeinen Gesundheitsversorgung der Bevölkerung.

(2) Zulässig sind im Klinik-1- und -2-Gebiet:
1. Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Klinik dienen,
2. Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienende Berufe,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Läden zur Versorgung der Patienten und Mitarbeiter der Klinik.

(3) Zulässig ist ausschließlich im Klinik-1-Gebiet ein Hubschrauberlandeplatz.

(4) Zulässig sind ausschließlich im Klinik-2-Gebiet:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die der Versorgung der Klinik und der in der Region ansässiger Berufe nach § 13 BauNVO, die der Gesundheit dienen (z.B. medizinisches Labor).
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, einschließlich Schwesternwohnheime, sowie für Patientenangehörige, die dem Klinikbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO i.V. mit § 84 LBO)

(1) Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen sind in den MI-, WA- und SO-Gebieten im Abstand von 4 m zur Straßenverkehrsfläche – Hospitalstraße - nicht zulässig.

(2) Innerhalb des SO-Klinik-2-Gebietes sind zwei Stellplatzdecks auf einer Grundfläche von je 2.300 m² zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)

In Hanglage ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche liegen.

Bezugspunkt für die "zugehörige Straßenverkehrsfläche" ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenverkehrsfläche und der der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenverkehrsfläche und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.

2.3 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche im SO-Klinik-2-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 300 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 24.750 m² entspricht ca. 80 % des SO-Gebietes) überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundfläche im MI-400-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 295 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 1.570 m² (entspricht ca. 80 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

(3) Die zulässige Grundfläche im MI-500-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 160 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 1.300 m² (entspricht ca. 62 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

(4) Die zulässige Grundfläche im MI-610-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 200 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 1.830 m² (entspricht ca. 39 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

(5) Die zulässige Grundfläche im WA-1-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 210 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 810 m² (entspricht ca. 45 % des MI- Gebietes) überschritten werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzschutzabstände zulässig.

4. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Im WA-1-Gebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" zulässig.

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG)

Die 33 Bäume parallel der Straßenverkehrsfläche Hospitalstraße im SO-Klinik-2-Gebiet dienen, gemäß der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70, als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

6. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches I (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

**Hinweis**
Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes gelten die Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes vom 14.12.1987 und seine 1. Änderung vom 02.04.1990.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.04.2009 durch Bereitstellung im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet unter **www.eutin.de** wurde am 27.04.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger" hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 07.05.2009 bis zum 15.05.2009 durchgeführt.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 01.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2009 bis zum 20.11.2009 während der Dienststunden nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.10.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet unter **www.eutin.de** wurde am 08.10.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger" hingewiesen.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.10.2009 bzw. am 09.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, 09.07.2010 (Schulz) - Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 30.07.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 06.07.2010 (Vogt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.03.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 09.07.2010 (Schulz) - Bürgermeister -

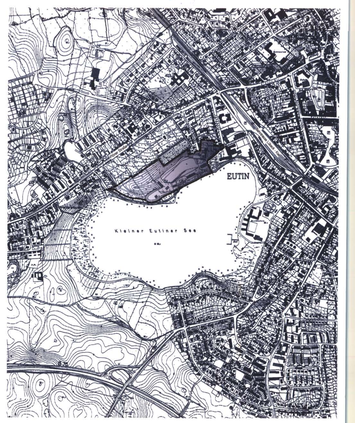
9. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eutin, 09.07.2010 (Schulz) - Bürgermeister -

10. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter **www.eutin.de** wurde am 23.07.2010 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Stadtvertretung und die 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 23.07.2010 im Internet unter **www.eutin.de** bekannt gemacht. 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 24.07.2010 in Kraft getreten.

Eutin, 24.07.2010 (Schulz) - Bürgermeister -

## Übersichtsplan i.M. 1 : 10.000




**Satzung der Stadt Eutin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 70**
für das Gebiet zwischen Janusstraße, dem Nordufer des Kleinen Eutiner Sees, der Südgrenze des Friedhofes und der Südgrenze der Wohnbebauung Fritz-Reuter-Straße / Gorch-Fock-Weg.