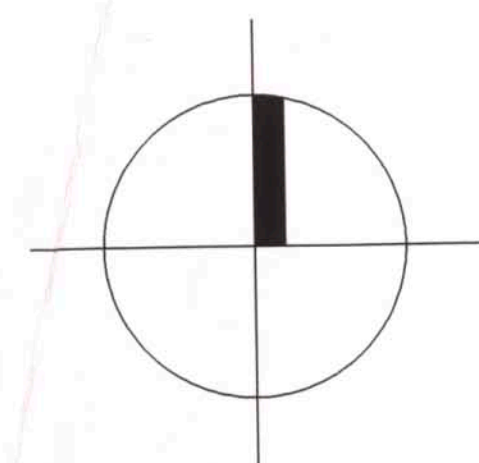


TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEILBEREICH 1

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Eigentümer Flurstück 31/1, zu Lasten Eigentümer Flurstück 33/3



Amliche Planunterlage M. 1 : 1000

Stand : 23. März 2005

Kreis Ostholstein
Gemeinde Eutin
Gemarkung Eutin
Flur 3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

M Mischgebiet (Textziffern 13 und 14)
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

11 Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

TH Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

FH Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

O Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

a Abweichende Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Baulinie
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

30 - 52° Dachneigung
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

P Öffentliche Parkfläche
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

V Verkehrsberuhigter Bereich, StVO-Zeichen 325/326
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

S Sonderverkehr, StVO-Zeichen 242/243 und Zusatzschilder
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Fussgängerbereich, StVO-Zeichen 242/243
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Elektrizität
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Öffentliche Parkanlage
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Anpflanzen: Bäume
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Erhaltung: Bäume
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

offene Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

erforderliche Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

TEILGEBIET 13 und 14
M **1/11**
0,5 **O₂**
30 - 52°
PH max. 12 m

TEILGEBIET 12a
M **I**
0,4 **O₃**
15 - 38°

TEILGEBIET 12 und 15
M **1/11**
0,4 **O**
15 - 38°

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Eutin GmbH zu Lasten Eigentümer zukünftige Teilfläche aus Flurstück 53/24

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

K einfache Kulturdenkmale
(§ 1 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

v vorhandene Flurgrenze

o vorhandene Flurstücksgrenze

g geplante Flurstücksgrenze

h vorhandene Flurstücksbezeichnung

12 Ordnungsnummer für einzelne Teilgebiete

h vorhandene bauliche Anlage

g geplante bauliche Anlage

g geplante Ordnung der Verkehrsflächen

z Zaun

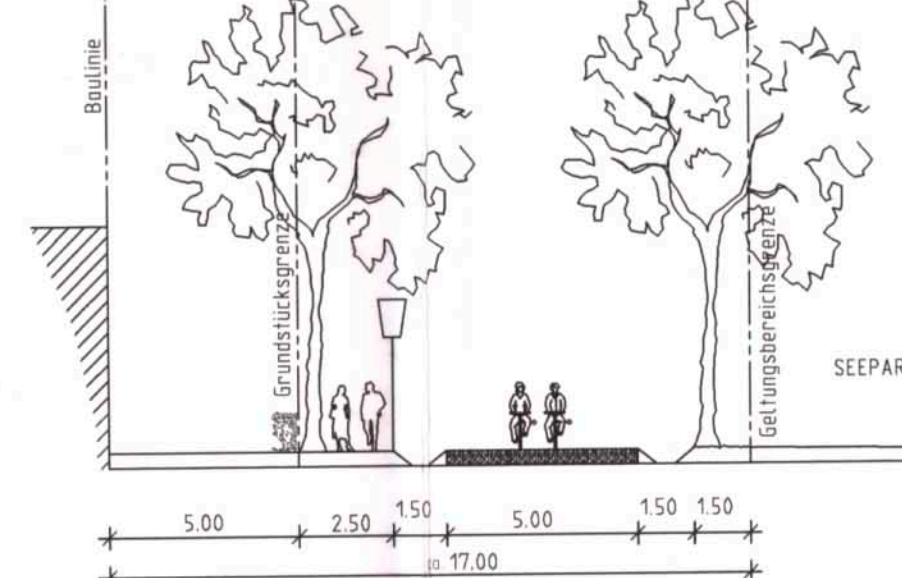
o eingemessener Einzelbaum

l Laterne

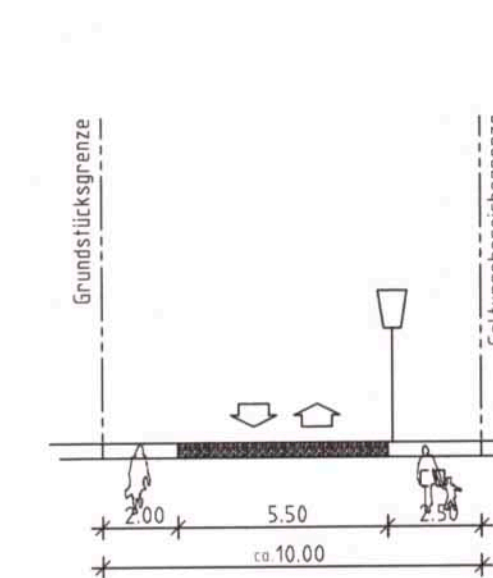
S Sichtdreiecke (30m-Sicht)

Z Zone 30, StVO-Zeichen 274.1/274.2
(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

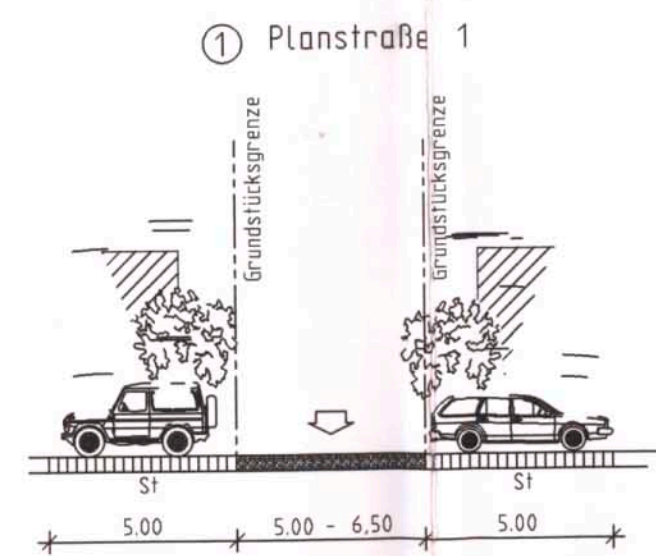
PROFILE M. 1 : 200



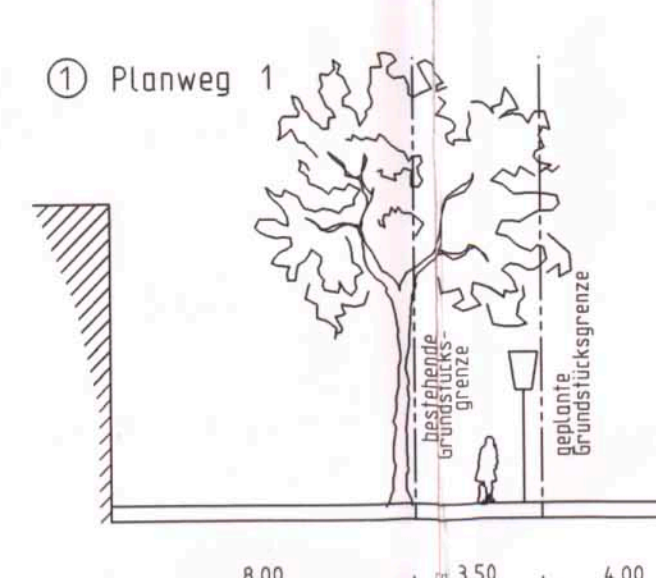
Profil E: Heinrich-Lüth-Weg



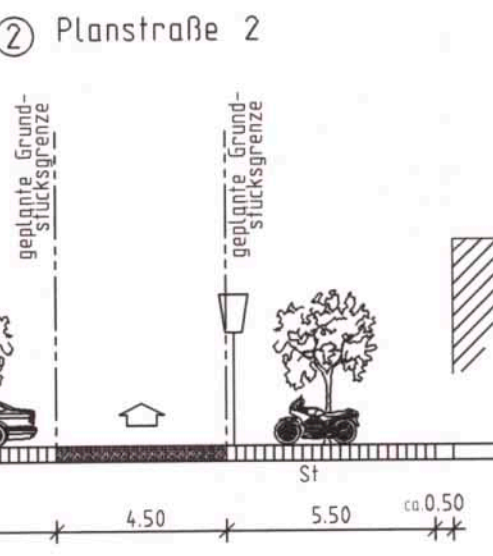
Profil H: Bleekergang



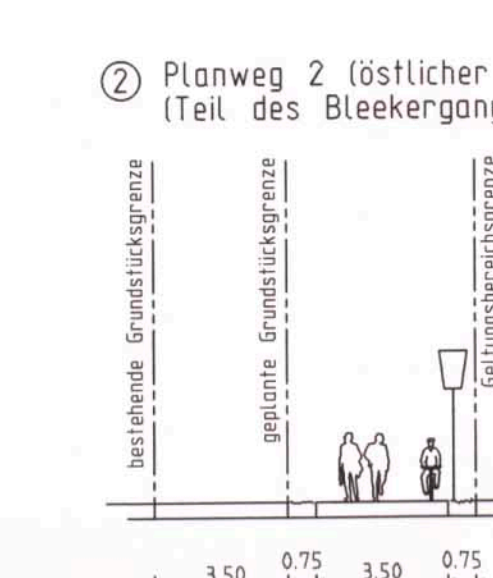
Profil F: Planstraßen



Profil G: Planwege



Profil H: Bleekergang



Profil G: Planwege

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten sind die gemäß § 8 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten nicht zulässig. Auch die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten (Teilgebiete 12 und 15) sind die gem. § 8 (2) Bau NVO zu-lässigen Geschäfte- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zu-lässig. Sie dürfen der städtebaulichen Zielsetzung einer kurorttypisch geprägten Achsenbildung entlang des Heinrich-Lüth-Weges nicht entgegenstehen.

1.3 In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten (Teilgebiete 12 und 15) sind die gem. § 8 (2) Bau NVO zu-lässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen ein überwiegend touristischen, sportlichen oder gesundheitlichen Zwecken dienenden Warenassortiment aufweisen. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 200 qm nicht über-schreiten.

1.4 In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten (Teilgebiete 12 und 15) sind die gem. § 8 (2) Bau NVO zu-lässigen Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zu-lässig. Sie müssen in einem direkten Nutzungszusammenhang mit Anlagen oder Betrieben stehen, die touristischen, sportlichen oder gesundheitlichen Zwecken oder Anlagen des betreuten Wohnens dienen.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.1 Für die entlang der Riemannstraße festgesetzten Mischgebiete (Teilgebiete 13 und 14) ist eine Unterscheidung der seitlichen Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 92 (1) Nr. 4 LBO) möglich (abweichende Bauweise a²).

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Misch-gebiete sind Stellplätze und Garagen für LKW unzulässig.

3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für offene Garagen und Stellplätze (a²) sind je Baugrundstück auf bis zu 60% der Flächen offene Garagen in Form von überdachten Stellplätzen zulässig.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Sonderverkehr dienen vorrangig den Fußgängern und Radfahrern. Darüberhinaus ist die Befahrbarkeit für Feuerwehr-, Rettungs-, Ver- und Ent-sorgungsfahrzeuge sowie für den Anlieferverkehr einschließ-lich des Biotransportes zu den anliegenden Vereinen und der an der Stadtbucht gelegenen Kanalsplanlage zulässig.

5. Erhalt von Vegetationsbeständen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichen Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

6. Private Freizeitanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4, 15, 20, 25a BauGB)

6.1 In den Teilgebieten 12 und 15 ist abzüglich der Stellplatz-flächen je angefangener 500m² Grundstücksfläche und in den Teilgebieten 13 und 14 je Hof- oder hofähnlicher Freizeitanlage und Ortsbild mindestens ein hoch-stämmiger mittel- oder großkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

6.2 Für Grundstücksteile, die an die Planstraßen, die Planwege 1 und 2 und an den Heinrich-Lüth-Weg angrenzen, sind als Aus-gleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Vegetation/Lebens-raum und Orts-/Landschaftsbild Einfriedungen aus geschulten Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,30m zu pflanzen. Ausge-nommen sind Zufahrten und Zugangswege (bis zu 4,50m der Grund-stücksbreite) sowie Bereiche, in denen Stellplätze an die Ver-kehrsflächen angrenzen und denen öffentlich zugängliche Ter-assen (z.B. für Cafés) vorgelagert sind. Zäune sind nur zu-lässig, wenn sie auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine Höhe von 1,30m nicht über-schreiten.

6.3 Auf den innerhalb der Mischgebiete festgesetzten Stellplätzen ist zur Vermeidung/Minimierung und als Ausgleich/Erersatz für den Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild unter Beachtung der z.T. enge-runden Standorte je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

6.4 Stellplätze und Zufahrten sind aus stadtestatistischen Gründen in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit min-destens 20% Fuganteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.

7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15, 25a BauGB)

Die im Ursprungsplan unter Nr. 8 getroffenen textlichen Fest-setzungen gelten auch für diese 1. Änderung unverändert weiter.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11, 20, 25a BauGB)

8.1 Im Bleekergang ist ein mittelkroniger Laubbaum aus stadt-gestalterischen Gründen außerhalb des Sichtdreiecks zur Rie-mannstraße zu pflanzen.

8.2 Im Heinrich-Lüth-Weg ist die bestehende Lindenallee zu san-ieren, als Ausgleich/Erersatz für den Eingriff in das Schutz-gut Orts-/Landschaftsbild gemäß Planzeichnung zu ergänzen und bis an das Seufzer heranzuführen. Abweichungen von den angegebenen Standorten sind geringfügig (1-2m) möglich. Der angrenzende, in den Heinrich-Lüth-Weg hineinwachsende Gehölzbestand ist aus stadtestatistischen Gründen im Lichtpro-fil der Linden auszulichten.

8.3 Für den Bleekergang, den Hofgang, die Planstraßen 1 und 2, die Planwege 1, 2 und 3, den Heinrich-Lüth-Weg und die ef-fentlichen Parkplätze sind zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Grundwasser und Orts-/Landschaftsbild versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

8.4 Aus stadtestatistischen Gründen wird für den Heinrich-Lüth-Weg und den Planweg 3 eine wassergebundene Decke mit Kiesabstreifung festgesetzt. Für die Mittelspur kann ein Natur-steinpflaster mit Fuganteil zugelassen werden.

8.5 Zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffes in das Schutz-gut Vegetation/Lebensraum sind mindestens 6m² große und 2m breite Baumscheiben vorzusehen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Am Heinrich-Lüth-Weg sind die beidseitigen Versickerungs-gräben zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffes in das Schutz-gut Boden/Grundwasser zu erhalten und zu verlängern.

9.2 Die Planstraßen und Planwege sind zur Vermeidung/Mini-mierung des Eingriffes in das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Zum Ausgleich von Hö-henunterschieden sind Abweichungen von maximal 50cm zulässig.

9.3 Zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden/Grundwasser sind die Dachflächen von offenen und ge-schlossenen Garagen als begrünte Dächer vorzusehen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

9.4 Bauliche Anlagen dürfen - sofern nicht die Oberkante des EG-Fußbodens ausdrücklich festgesetzt ist - auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 50cm über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen, in den Teilgebieten 12 und 15 nicht höher als 100cm und nicht tiefer als 50cm über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Oberkante des Gehweges der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

10. Oberbodensicherung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden so-wie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 198165 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist - soweit möglich - wieder auf dem Baugrundstück bzw. im Geltungsbereich aufzutragen.

11. Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichenden Eingriffe gelten auch für diese 1. Änderung unverändert weiter.

12. Immissionschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Teilgebieten 13 und 14 sind für die zur Rie-mannstraße gelegenen Straßen- und Seitenfronten der 1. Bau-flucht passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpe-gelbereich IV der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, und für die zum Bleekergang gelegenen Straßen- und Seitenfronten der 1. Bauflucht sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzunehmen. Werden Fenster von Schlafräumen und sonstigen Aufenthaltsräu-men gem. § 2 (7) LBO an Gebäudfronten angeordnet, für die pas-sive Schallschutzmaßnahmen angeordnet sind, so sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen zu treffen.

Sofern der Nachweis eines ausreichenden Luftwechsels gem. DIN 4109 - Beiblatt 2 - auf andere Weise nicht nachgewiesen wird, kann bei den sonstigen Aufenthaltsräumen auf den Einbau einer Lüf-tungsanlage verzichtet werden. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990, -IV8500-516.533.11-, Amtbl. Schl.-H. 1990 Nr.48/49 S. 666) zu führen.

13. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 (6) BauGB)

13.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unter-liegen die Errichtung von Werbeanlagen und die Aufstellung von Werbeautomaten den Bestimmungen der Ortsatzung des Gemein-degebietes der Stadt Eutin über besondere Anforderungen an Werbe-anlagen und Warenautomaten vom 22.11.1974.

13.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt für die historische Stadtrandbebauung in der Riemannstraße die Satzung der Stadt Eutin über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10.07.1984.

13.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt für die südlich des Hofganges gelegenen Flächen die Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt vom 03.09.1985.

13.4 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Eutin über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Fassung vom 13.11.1985.

13.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Eutin zur Erhebung von Kostenentstaltungsbeiträgen nach § 8a BhtSchG.

14. Hinweise

14.1 Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Verkehrsberuhigung der Riemannstraße ist der Umfang der passiven Lärmschutzmaß-nahmen im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu beurteilen.

14.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Be-kanntmachung vom 29.01.1990 (BGBI. I, S.127).

14.3 Die endgültige Festlegung des Nutzerkreises der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt nach § 45(1) StVO durch die Kreisverkehrsbehörde.

Satzung der Stadt Eutin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71

für das Gebiet östlich der Riemannstraße, westlich des Heinrich-Lüth-Weges zwischen Bleekergang und der Grenze zu den Flurstücken 30/4, 30/5 und 33/5.

Aufgrund des § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB 1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.09.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für das Gebiet östlich der Riemannstraße, westlich des Heinrich-Lüth-Weges zwischen Bleekergang und der Grenze zu den Flurstücken 30/4, 30/5 und 33/5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschus-ses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 20.11.2003. Die örtlichbe-kanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch örtlich be-kanntmachung im Ostholsteiner Anzeiger am 04.12.2003 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach der Bekanntmachung im Ostholsteiner Anzeiger vom 04.12.2003 in der Zeit vom 15.12. bis 22.12.2003 im Stadtbauamt durchgeführt.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 20.11.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wur-den mit Schreiben vom 11.12.2003 und zuletzt mit Schreiben vom 18.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzei-chnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2003 bis 30.01.2004 während der Dienststun-den nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Aus-legung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift ge-macht werden können, am 04.12.2003 im Ostholsteiner Anzeiger örtlich bekanntgemacht.

Eutin, den 30.05.2005 Der Bürgermeister

6. 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 in der Zeit vom 27.04. bis 11.05.2004 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde be-stimmt, 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 al-len Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend ge-macht werden können, am 18.04.04 im Ostholsteiner Anzeiger örtlich bekanntgemacht.

Eutin, den 30.05.2005 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 23.05.05 sowie die geometri-schen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg/H., den 20.5.05 Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Be-denken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.09.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 30.05.2005 Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereift und ist bekanntzumachen.

Eutin, den 30.05.2005 Der Bürgermeister

11. 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 08.06.2005 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließ-lich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist within am 08.06.2005 in Kraft getreten.

Eutin, den 09.06.2005 Der Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1:12000



1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71 STADT EUTIN

KREIS OSTHOLSTEIN M. 1:1000

Erstellt von: Architekturbüro Biele und Struve, Weidestraße 23, 2