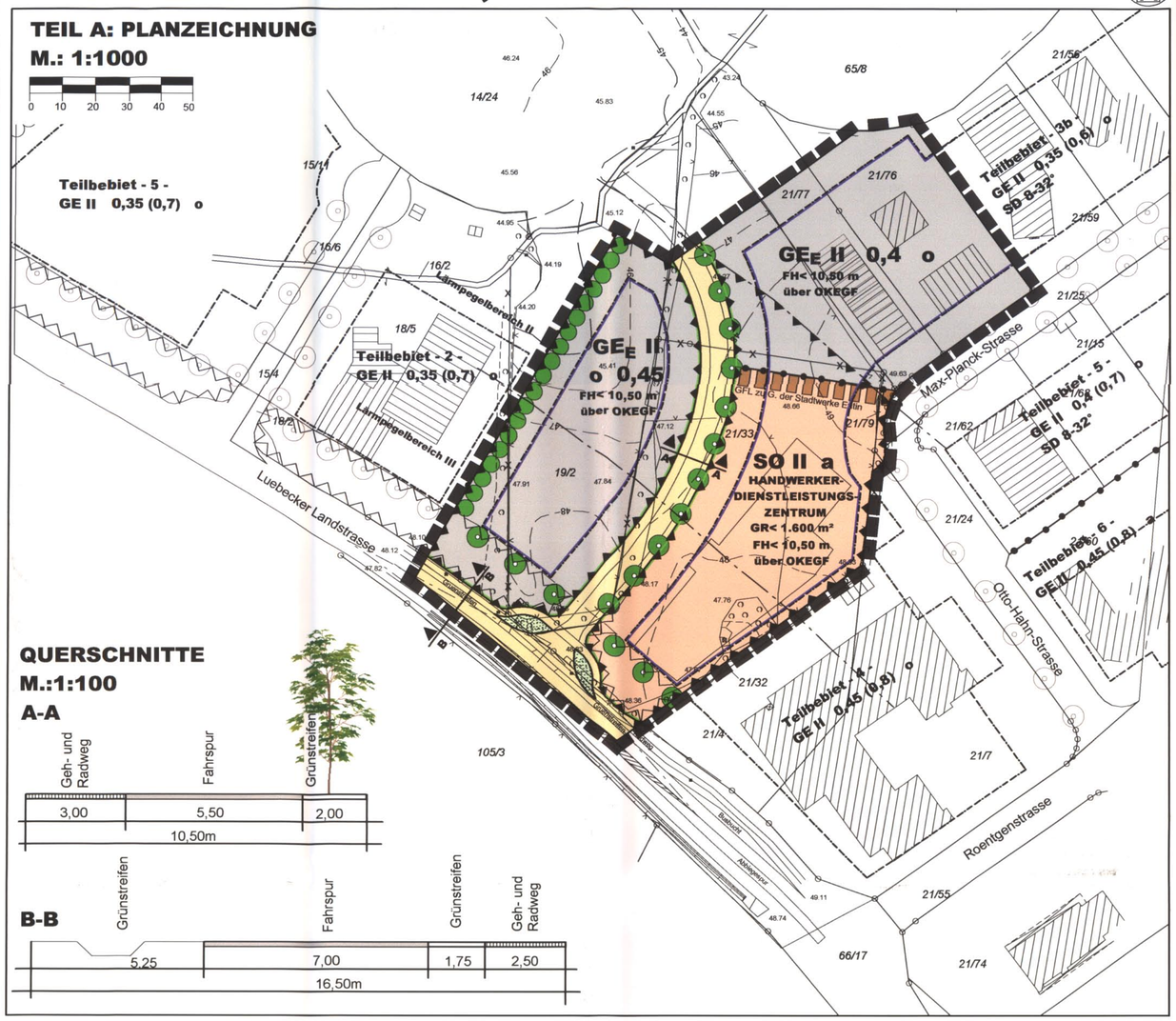
BEBAUUNGSPLAN NR.31, 3. ÄNDERUNG DER STADT EUTIN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



QUERSCHNITTE

M.:1:100

A-A

B-B

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 § 8 BauNVO
GEE	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIETE	
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET HANDWERKER-DIENSTLEISTUNGSZENTRUM	§ 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	
GR< 1600 m²	GRUNDFLÄCHE	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 10,50 m über OKEGF	MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
o	OFFENE BAUWEISE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
RRB	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER STADTWERKE EUTIN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
21/33	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	SICHTDREIECKE	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	VORHANDENE KNICKS	§ 25 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET HANDWERKER-DIENSTLEISTUNGSZENTRUM

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Handwerkerdienstleistungszentrums sowie eines Küchenstudios einschließlich der dazugehörigen Verkaufs-, Büro-, Schulungs- und Lagerflächen.

(2) Zulässig sind:
1. ein Küchenstudio,
2. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
3. Büros,
4. Schulungs- und Seminarräume,
5. Lagerräume,
6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und
7. Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb.

(3) Im Sonstigen Sondergebiet ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. Je Einzelbetrieb ist eine maximale Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 400 m² zulässig.

1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

(§ 8 BauNVO)

(1) Die Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(4) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 200%, bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,80 überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl in den Eingeschränkten Gewerbegebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100%, bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,90 überschritten werden.

3. HÖHENLAGEN

3.1 HÖHENLAGE BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der L 176;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der Erschließungsstraße abgewandten abgewandten Gebäudeseite;

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

5.1 Außerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

BAUMSTANDORTE

Die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten. Die Pflanzstreifen und Pflanzflächen sind als unversiegelte, mind. 6m² große Vegetationsflächen anzulegen.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Bei der Bepflanzung des Knicks sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

8.1 Gebäudebegrünung
Fensterlose Wandflächen von Gebäuden von über 50 m² sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis III nach DIN 4109) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen (siehe Planzeichnung).

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

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 01.07.2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen Max-Planck-/ Otto-Hahn-Strasse und der Lübecker Landstrasse in Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 01.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" am 22.02.2007.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.03.2007 bis zum 12.03.2007 durchgeführt worden.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 04.12.2008 die Fortführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 04.12.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2008 bis zum 30.01.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Internet am 16.12.2008 unter www.eutin.de wurde am 15.12.2008 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2008 und 17.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.07.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Eutin, 09.09.2009 Siegel (Schulz) - Bürgermeister -
9. Der katastermäßige Bestand am 07.10.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

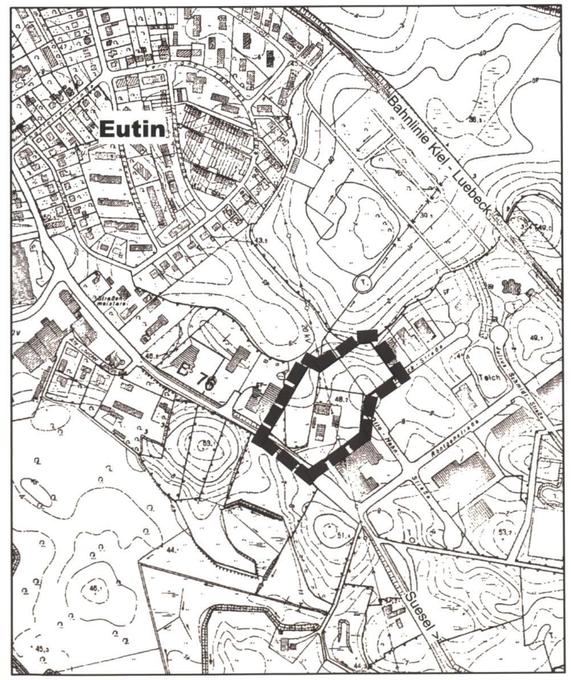
   Eutin, 10.08.09 Siegel (Vogel) -Öffentl. best. Verm.-Ing. -
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.*

    Eutin, 09.09.2009 Siegel (Schulz) - Bürgermeister -
11. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.eutin.de wurde am 14.09.2009 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der 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, wurde am 15.09.2009 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 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 16.09.2009 in Kraft getreten.

    Eutin, 16.09.2009 Siegel (Schulz) - Bürgermeister -

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 DER STADT EUTIN

für ein Gebiet zwischen Max-Planck-/ Otto-Hahn-Strasse und der Lübecker Landstrasse in Eutin

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

Stand: 01. Juli 2009