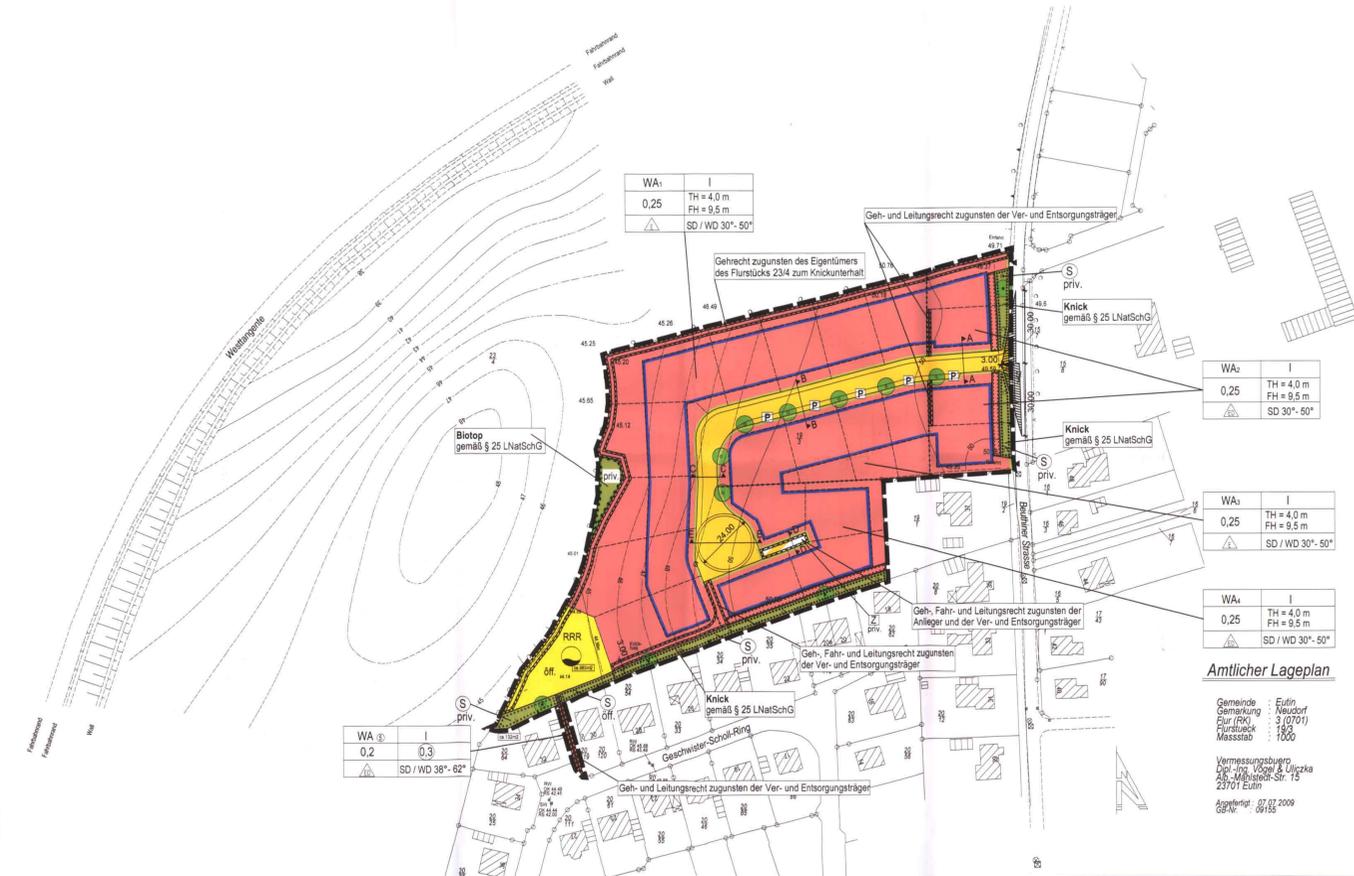


Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 109

für das Gebiet westlich der Beuthiner Straße und nördlich des Geschwister-Scholl-Rings sowie einer Ausgleichsfläche westlich von Neudorf südlich der B 76

Teil A - Planzeichnung i.M. 1: 1.000
Teilbereich 1



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung vom 23.01.1990

1. Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 4 BauNVO)

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
- WA 2 Allgemeine Wohngebiete (ehemals B-Plan 40)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe des Hauptbaukörpers als Höchstmaß
- FH Firsthöhe des Hauptbaukörpers als Höchstmaß
- 0,25 maximale Grundflächenzahl
- 0,3 maximale Geschossflächenzahl

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

- △ nur Einzelhäuser zulässig
- ▬ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- priv. private Flächen
- Z Zufahrt
- Strassenbegrenzungslinie
- Einfahrt

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

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- RRR - Regenrückhalteraum -

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche "Biotop"
- Grünfläche "Knickschutzfläche"
- priv. private Grünfläche
- öff. öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbezug)
- Erhaltung Bäume
- Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen
- Umgrünungen von Schutzgebieten "Biotopflächen gem. § 25 LNatSchG"

Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. mit Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 10 und Abs. 6 BauGB) - Schichtreife -

2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 92 LBO S-H)

- WD Walmdach
- SD Satteldach
- 30° - 50° Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptbaukörper

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Schnitt
- geplante Grundstücksgrenze
- Änderung lt. Beschlussvorlage

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnungsbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 12 und 14 BauNVO)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme Nr. 4 Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Vorhaben im Sinne des § 63 Abs. 1 LBO S-H, 2009 und Garagen sowie Carport (überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte darf eine Höhe von maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes in der Mitte, der der Erschließungsstrasse zugewandten Seite des Hauptgebäudes.
- Die Angaben über die Trauf- und Firsthöhe bzw. die Oberkante der Gebäude beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 600 m². In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhausbebauung 600 m² und für Doppelhausbebauung 400 m² je Doppelhaushälfte. Innerhalb des WA 2 Gebietes sowie für das Teilgrundstück innerhalb des WA 1 Gebietes wird auf die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke verzichtet.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Die Wohnfläche ist auf den Grundstücken innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 4 maximal 2 Garagen oder 2 überdachten Stellplätze (Carport), alternativ ist auch die Kombination von 2 Stellplätzen in Gestalt von einem überdachten Stellplatzes und einer Garage zulässig. Die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf zusammengefasst maximal 50 m² betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Höchstzahl der Wohnungen ist bei der Errichtung von Doppelhäusern nur eine Wohnung zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

- Böschungssicherungen auf den privaten Baugrundstücken sind nur mittels Findlingen oder anderem Naturstein statthaft. Der Einsatz von Beton oder Kunststein ist dort nicht zulässig.
- Entlang der Straße sind zwischen dem straßenbegleitenden öffentlichen Parkstreifen 5 Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Rahmen der Aufwandsplanung zu konkretisieren. Geeignete Baumarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- In dem mit Nutzungsrechten zu Gunsten der Knickpflege überlagerten Bereiches der Wohngebiete ist sicherzustellen, dass gegebenenfalls Knickpflegemaßnahmen durchgeführt werden können. Die durchgängige Begehbare Fläche ist zu gewährleisten. Eine untergeordnete gärtnerische Nutzung ist statthaft.
- Innerhalb der ca. 7.100 m² großen Teilfläche des Flurstückes 14/2 Flur 1 Gemarkung Neudorf ist die landschaftliche Nutzung einzustellen. Die entsprechende Teilfläche ist nach Naturschutzgesichtspunkten zu gestalten. 1.500 m² sind mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen, aufgeteilt in drei unregelmäßig geformten Gehölzgruppen. Diese sind mittels Wildschutzzäun zu schützen. Zusätzlich ist innerhalb der Ausgleichsfläche ein mindestens 15 m langer und 5 m breiter Knick neu anzulegen. Die Restfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Die Fassaden der baulichen Anlagen sind aus Materialien wie Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen, hellem Putz oder Holz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich, sofern das untergeordnete Material 1/3 der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Bis zu 15% der Außenwände können aus abweichenden Materialien, wie Naturschiefer oder Blechen hergestellt werden. Ausnahmsweise können für untergeordnete bauliche Anlagen abweichende Materialien zugelassen werden.
- Als Dachendeckung sind nur nicht reflektierende Betondachsteine oder Tonziegel in schwarzen, grauen, braunen oder roten Farben zu verwenden.
- Begünstete Dächer als Dachendeckung sind nur für die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO gebietsübergreifend zulässig.
- Solaranlagen sind nur in Verbindung mit baulichen Anlagen zulässig.
- Die Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 4 sind zu den Verkehrsflächen mit heimischen Laubbäumen anzupflanzen. Grundstückseitig kann ein Heck nicht übergreifend Zaun gesetzt werden. Ausgenommen von Satz 1 dieser Festsetzung sind die Bereiche der Baugrundstücke innerhalb des WA 2 Gebietes, die mittels eines Knicks von der Verkehrsfläche abgegrenzt sind.
- Für Grundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist straßenseitig eine Einfriedigung bis zu einer Maximalhöhe von 0,70 m zulässig.
- Auf jedem privaten Grundstück innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 ist mindestens ein heimischer Laubbau anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis

Grundzüge für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i.S. dieser Richtlinie zugelassen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte 21.12.2006, BGBl. I S. 3316) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2006 (GVBl. Schl.-H. S. 6) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 16.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 für das Gebiet westlich der Beuthiner Straße und nördlich des Geschwister-Scholl-Rings sowie einer Ausgleichsfläche westlich von Neudorf südlich der B 76, bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.05.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2009 durch Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet wurde am 06.07.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 15.07.2009 bis zum 31.07.2009 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 03.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2009 bis zum 28.10.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.09.2009 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet unter www.eutin.de wurde am 17.09.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, den 18.01.2010



(Schutz)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.07.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 05.01.2010



(Dipl.-Ing. Vogel)
Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat dem Bebauungsplan Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 18.01.2010



(Schutz)
Bürgermeister

10. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

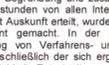
Eutin, den 18.01.2010



(Schutz)
Bürgermeister

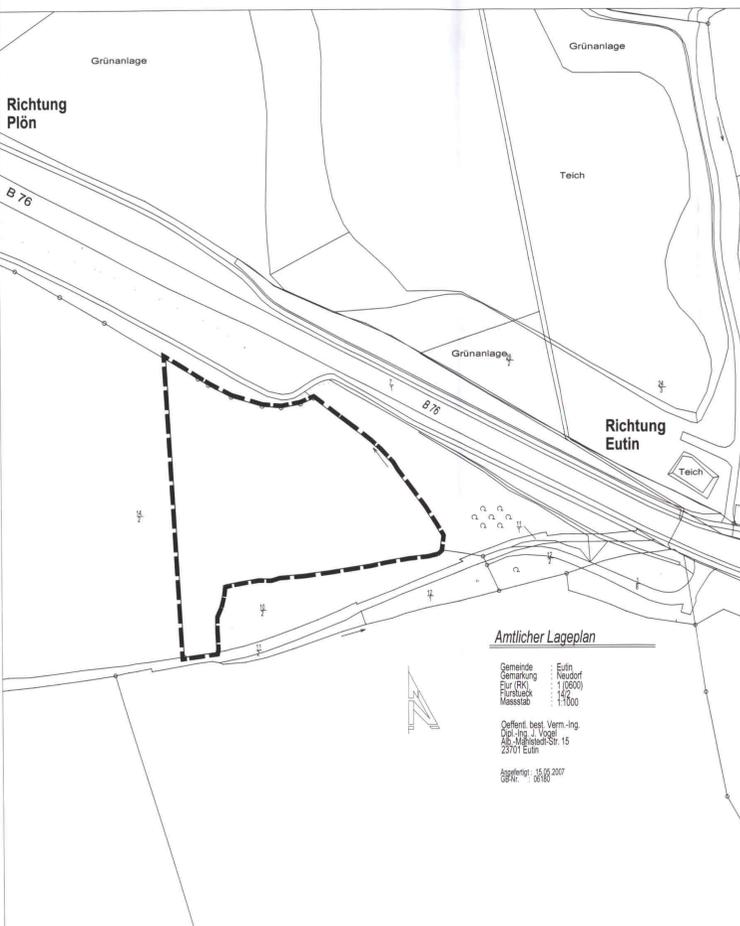
12. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.eutin.de wurde am 25.01.2010 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 25.01.2010, ... 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 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 mit dem 27.01.2010, ... in Kraft getreten.

Eutin, den 27.01.2010

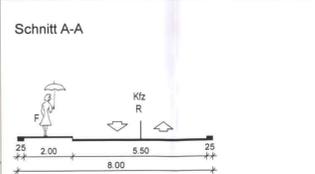


(Schutz)
Bürgermeister

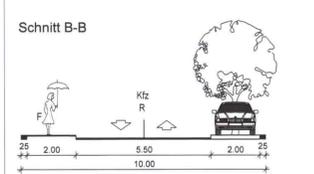
Teil A - Planzeichnung i.M. 1: 1.000
Teilbereich 2: Ausgleichsfläche



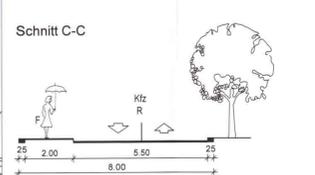
Straßenprofil i.M. 1:100



Straßenprofil i.M. 1:100



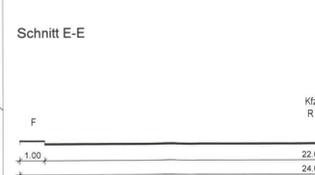
Straßenprofil i.M. 1:100



Straßenprofil i.M. 1:100



Straßenprofil i.M. 1:100



Übersichtsplan i.M. 1: 10.000

