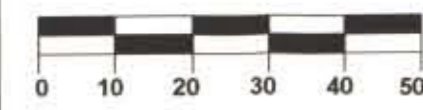


BEBAUUNGSPLAN NR. 84, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DER STADT EUTIN



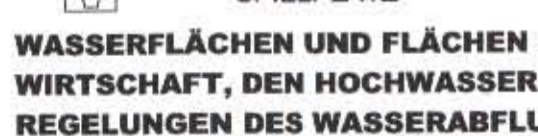
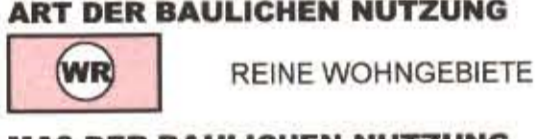
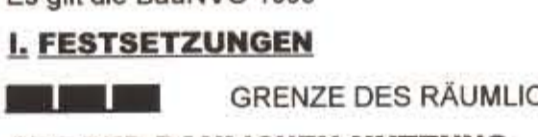
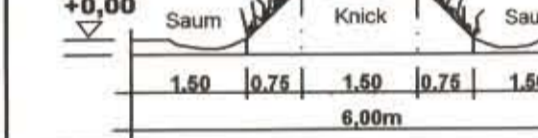
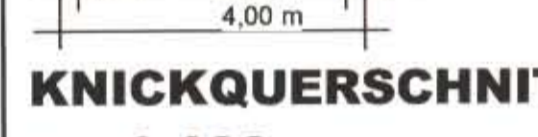
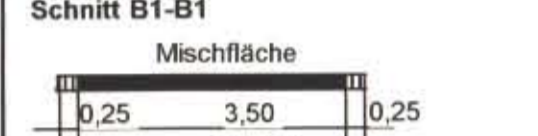
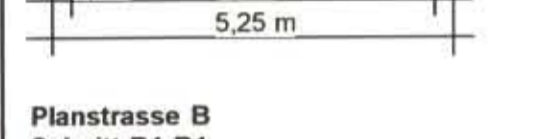
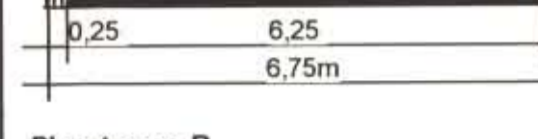
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WR REINE WOHNGEBIETE § 1 und 3 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GRZ 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
- BAUGRENZE
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD/WD SATTELDACH / WALMDACH SIEHE TEXT PKT. 6.3

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- FUSSWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)
- PUMPSTATION

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGULIERUNGEN DES WASSERABFLUSSES

- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGULIERUNGEN DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- REGENWASSERREINIGUNGSANLAGE

RECHTSGRUNDLAGEN

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 1 und 3 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- SUKZESSION § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- STAUDEN- UND KRAUTSAUM § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- OBSTWIESE MIT EXTENSIVER BEWIDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- SANIERUNG DES GRABENS § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ANPFLANZEN VON KNICKS § 25 NatSchG
- VORHANDENE KNICKS § 24 LWaldG
- WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENLINIEN
- SCHNITT
- ZAUN, VORHANDEN
- MAßANGABE IN METERN
- MULDE

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENLINIEN
- SCHNITT
- ZAUN, VORHANDEN
- MAßANGABE IN METERN
- MULDE

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
REINES WOHNGEBIET (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)
Die im Reinen Wohngebiet gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit Ausnahme der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausschliesslich als Wochenendhäuser und Ferienhäuser genutzte Wohnhäuser sind unzulässig.
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Grundstücke müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² aufweisen.
- WOHNEINHEITEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
Im Bereich der Einzelhausbebauung ist eine Firsthöhe von 7,50m festgesetzt. Bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfussbodens in der Mitte der strassenseitigen Gebäudesite dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,50m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die Oberkante der Strassenmitte.
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Strassenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der strassenseitigen Gebäudesite.
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Strassenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der strassenseitigen Gebäudesite.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 19 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, strassenseitigen Baugrenze innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)
- DÄCHER**
Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen aus gebranntem oder zementgebundenem Material zu verwenden. Faserzementplatten sind unzulässig. Zulässig sind mit lebenden Pflanzen begrünzte Dächer. Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind dem Dach des Hauptgebäudes in Material und Farbe anzupassen, Ausnahmen sind begrünzte Dächer.
- HAUSMÜLLBEHÄLTER**
Hausmüllbehälter sind in Vorgärten nur in geschlossenen Umkleidungen zulässig. Die Umkleidungen sind einzugraben.
- DACHGESTALTUNG**
Für Wohngebäude sind ausschliesslich Sattel- und Walmdächer zulässig.
- GARAGEN**
Garagen gemäss § 12 BauNVO sind dem Hauptgebäude in Material sowie in der Farbe anzupassen.
- GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25a und 25b BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB)
- KNICKSCHUTZ; BAUMSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b i. V. m. § 8a BNatSchG)
Die Knickschutzstreifen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind in vorgegebener Breite (siehe Schnitt) von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten und zum Baugrundstück mind. 1,50m hoch ortsüblich einzufrieden.
- OBERFLÄCHENWASSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Regenwasser von Dachflächen, soweit nicht als Brauwasser genutzt, ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.
- PRIVATE STELLFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Private Stellflächen sind mit einem offenporigen Belag zu versehen.
- MASSNAHMEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
FLÄCHE I: SUKZESSION
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Fläche I der natürlichen Entwicklung (Sukzession gemäss Grünordnungsplan) zu überlassen. Eine Nutzung ist hier unzulässig.
FLÄCHE II: STAUDEN- UND KRAUTSAUM
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Fläche II als Stauden- und Krautsaum zwischen dem neu anzulegenden Knick und der Obstwiese (gemäss Grünordnungsplan) zu bepflanzen.
FLÄCHE III: OBSTWIESE
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Fläche III im Übergang zum Wald als Obstwiese (gemäss Grünordnungsplan) zu bepflanzen und zu pflegen.
BAUMPFLANZUNGEN
Baumpflanzungen sind entlang der Erschliessungsstrasse und Fusswege festgesetzt (siehe Grünordnungsplan).
KNICKNEUANLAGE
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein neuer Knick (gemäss Grünordnungsplan) anzulegen.
SANIERUNG DES VORHANDENEN GRABENS
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Graben (gemäss Grünordnungsplan) zu sanieren.
EINFRIEDUNGEN
Die Flächen und Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten sind zum Schutz vor Wildverbiss mit einem 1,5m hohen Wildschutzzaun zum Baugebiet hin abzuzaunern.
Hinweis
A) Beim Erstellen der öffentlichen Grünflächen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.
B) Wenn eine Festsetzung unwirksam wird, bleiben die anderen Festsetzungen wirksam.

Hinweis
Die textlichen Festsetzungen entsprechen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84.

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 § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.06.2010 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Sandfeldweg, Am Seeschaarwald und Staatsforst Eutin-Fissau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.06.2009. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Internet am 07.07.2009 unter www.eutin.de wurde am 06.07.2009 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 15.07.2009 bis zum 31.07.2009 durchgeführt worden.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 16.11.2009 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 12.01.2010 bis zum 12.02.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung im Internet am 31.12.2009 unter www.eutin.de wurde am 30.12.2009 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäss § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Eutin, 26.08.2010
(Schulz) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 12.01.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
Eutin, 18.08.2010
(Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Eutin, 26.08.2010
(Schulz) - Bürgermeister -
- Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.eutin.de wurde am 21.08.10 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 21.08.10 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 22.09.10 in Kraft getreten.
Eutin, 02.09.2010
(Schulz) - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 84

für das Gebiet zwischen Sandfeldweg, am Seeschaarwald und Staatsforst Eutin-Fissau

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000
Stand: 30. Juni 2010

