

Zeichenerklärung zum Teil A

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: maximal 2 Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) öffentliche Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Gehweg / Fußgängerbereich hier: öffentliche Parkplatzfläche Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) öffentliche Grünfläche hier: Verkehrsbegleitgrün (mit Nummerierung)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Erhaltung: Bäume Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Gemeinschaftsstellplätze, nur als offene Stellplätze hier: Gemeinschaftsstellplätze und/oder Carports Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 131 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Maß der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Kennzeichnung zukünftig entfallender Baum mit Benennung der Baumart zukünftig entfallendes Gebäude Nummerierung der Baufelder, hier: Baufeld 3 Flurstück mit Flurstücksnummer Gebäude im Bestand mit Hausnummer Bestandshöhenangabe aus der Vermessung im Mai 2015 über NHN (DHHN 92)

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.12.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Eutin für ein Gebiet an der Seestraße, südlich der Michaelisstraße, nördlich des Friedhofes Neudorf und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 07.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" am 20.05.2015 erfolgt.
- Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.07.2015 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden im Zusammenhang mit der unter Ziff. 2 erfolgten Beschlussgrundlage gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 08.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 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 21.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.10.2015 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, den 02.04.2016

(Schulz)
Bürgermeister

Bad Schwartau, den 19.03.2016

Dipl.-Ing. Stefan Helten
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 131 durch die 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, sind am 14.04.2016 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 15.04.2016 in Kraft getreten.

Eutin, den 15.04.2016

(Schulz)
Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1548;
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
 - Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96);
 - Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2015 (GVOBl. S. 200.203);
 - Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225).

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Nutzungen

1.1 Nutzungsausschluss in den WA-Gebieten
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO
 In den Baufeldern 1.1, 1.2, 2 und 3 ist die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Nutzung im Baufeld 1.2
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 10 BauNVO
 Im Baufeld 1.2 ist der vorhandene und baugenehmigte Betriebshof zulässig. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind zulässig, wenn die baulichen Maßnahmen sich innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen befinden.

1.3 Verwaltungsnutzung in den Baufeldern 1.1 und 1.2
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 Die sonst gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur als Ausnahme zulässige Nutzung für Anlagen für Verwaltungen ist in den Baufeldern 1.1 und 1.2 im Sinne des Absatzes 2 als Nutzung allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl auf den Flurstücken 95 und 96
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 Abs. 2 Satz 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
 Für das Baugrundstück Seestraße 7, bestehend aus den im Grundbuch zusammengeführten Flurstücken 95 und 96 wird festgesetzt, dass die dort festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu 100 von Hundert, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden darf.

2.2 Mindestgrundstücksgröße auf den Flurstücken 95 und 96
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 Für das Gebiet der grundbuchlich zusammengeführten Flurstücke 95 und 96 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt.

2.3 Überschreitung der Baugrenze in Baufeld 2
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
 Im Baufeld 3 ist es zulässig, die östliche Baugrenze mit Terrassen im Erdgeschoss und durch Balkone um bis zu 1,50 m zu überschreiten.

3. Festsetzungen zu Stellplätzen

3.1 Notwendige Stellplätze
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzungen in den WA-Gebieten dürfen nur auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet werden.

3.2 Zuordnung der Gemeinschaftsstellplatzanlage
 Die in der Planzeichnung im Baufeld 1.1 festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage Nr. 1 wird zur Nutzung den Flurstücken 94, 95 und 96 (Seestraße 1-7) zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen Nr. 2 bis Nr. 4 in den Baufeldern 1.1, 2 und 3 werden ausschließlich den Wohnnutzungen in den Baufeldern 1.1, 2 und 3 (Seestraße 1 bis 5) zugeordnet.

3.3 Offene und überdachte Stellplätze
 Bei den in der Planzeichnung mit „GS“ gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätzen dürfen nur offene Stellplätze gebaut werden. Hier sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden oder eine breittufige Pflasterung vorzunehmen. Bei den in der Planzeichnung mit „GS/Cp“ gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätzen ist es zulässig entweder offene oder überdachte Stellplätze zu bauen. Bei dem Bau von überdachten Stellplätzen sind die Stellplatzdächer zu begrünen.

4. Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

4.1 Erschließung des Flurstückes 94
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 11 BauGB
 Für die Baugrundstücke auf dem Flurstück 94 der Flur 4 der Gemarkung Neudorf wird festgesetzt, dass die Erschließung der dort entstehenden Baugrundstücke für die Kfz-Stellplätze ausschließlich an der Stelle im Osten des Flurstückes 94 über das Flurstück 93/3 zu erfolgen hat, wo auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Seestraße die Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist.

4.2 Erschließung der Flurstücke 95 und 96
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 11 BauGB
 Für die Erschließung der Flurstücke 95 und 96 der Flur 4 der Gemarkung Neudorf wird festgesetzt, dass diese für die Kfz-Erschließung nur gemeinsam über das Flurstück 95 erschlossen werden dürfen, an der Stelle im Norden des Flurstückes 95, wo auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Seestraße die Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist.

5. Gehweg und Verkehrsbegleitgrün
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche VBG 1 (Verkehrsbegleitgrün) östlich der Parkplatzanlage in der Seestraße ist es zulässig, einen 2,0 m breiten öffentlichen Gehweg vom Parkplatz zur östlich angrenzenden Seestraße zu bauen.

6. Festsetzungen zu Bäumen

6.1 Erhaltungsfestsetzungen für Bäume
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Im Plangebiet sind insgesamt an 19 Standorten Festsetzungen im WA-Gebiet und in den öffentlichen Grünflächen mit Bindungen zum Erhalt von Laubbäumen getroffen worden. Die an diesen Standorten vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 14/16 zu ersetzen.

6.2 Neuanpflanzung von Bäumen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Für die Baufelder 2 und 3 in dem allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass in dem Raum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz/ Gehweg) und der nördlichen Baugrenze an insgesamt 4 Standorten Laubbäume der Art Roldom (Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“) mit einem Mindeststammumfang von 10/12 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang eines Laubbaumes ist dieser durch einen Laubbaum derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 10/12 zu ersetzen. Innerhalb der Lindenallee wird festgesetzt, dass 2 neue Linden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Einer dieser Bäume wird in einem lückigen Bereich der Lindenallee gepflanzt um die Allee zu schließen, der andere nördlich der geplanten Zufahrt zu den Stellplätzen. Um den Lückenschluss in der Lindenallee schneller zu erreichen sind Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.

II. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung)
 § 9 Abs. 6 BauGB, § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Schleswig-Holstein

1. Außenwandmaterial
 In dem allgemeinen Wohngebiet ist als Außenwandmaterial bei dem Bau von Wohn- und Verwaltungsgebäuden in den Vollgeschossen Ziegel oder Klinker in Rot- oder Brauntönen oder in einer Farbmischung von rot bis braun zu verwenden. Für die Außenwände von Staffelschossen erfolgt keine Materialfestsetzung.

III. Hinweise

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 (Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17) 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

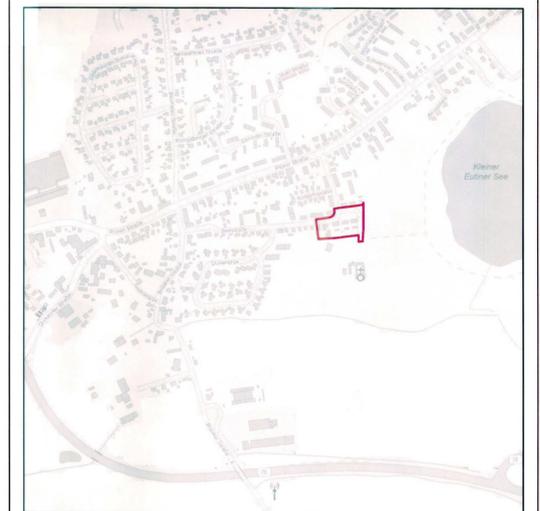
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.12.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 09.12.2015

(Schulz)
Bürgermeister

Eutin, den 09.12.2015

(Schulz)
Bürgermeister



Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 131 "für ein Gebiet an der Seestraße, südlich der Michaelisstraße, nördlich des Friedhofes Neudorf und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See"

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss vom 09.12.2015

Stand: November 2015
 Projekt Nr.: E 621
 Maßstab: 1:500
 Bearbeitet: 09.03.2016

Stadt Eutin • Markt 1 • 23701 Eutin

Bearbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH
 Am Born 6b
 22765 Hamburg
 Präsidentenstraße 21
 16816 Neuruppin

Tel.: 040-298 120 99-0
 Fax: 040-298 120 99-40
 Tel.: 03391-458180
 Fax: 03391-458188

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
 Mail: plankontor-hamburg@t-online.de
 Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de