

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121



TEIL B : TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**
 - Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Witterschutz, Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m ausnahmsweise überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht innerhalb des „Waldschutzstreifens“ der Teilgebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 5a.
 - Die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen ist im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der LBO zulässig, jedoch gilt dies nicht innerhalb des „Waldschutzstreifens“ der Teilgebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 5a.
 - Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)**
 - In den Teilgebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 5a und WA 5b des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. höchstzulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Der Hinweis auf die forstbedingten Belange nach § 24 LWaldG ist zu beachten.
 - Ausnahmen von der zulässigen Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - Von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgenommen ist das Teilgebiet WA 2, dessen höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maximal 200 m² betragen darf.
 - Im Teilgebiet WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.
 - Neben dem unter Ziffer 3.1, 3.2.1 und 3.2.2 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 30 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsfelder, wie z. B. Wälderschneidplatz, Hof o. ä. je Wohngrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannte Nutzung, zulässig, jedoch gilt dies nicht innerhalb des „Waldschutzstreifens“ der Teilgebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 5a.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäudeabslusses. Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante der direkt angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
 - Überschreitung der Bauhöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauBG)**
 - Innerhalb des Teilgebietes WA 1 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes kann die mit 8,0 m festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (WH) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für Treppenausstiege überschritten werden.
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - In dem Teilgebiet WA 3 ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zulässig,
 - sofern es sich um Unterschreitungen der Grenzabstände entsprechend dem baulichen und genehmigten Bestand handelt, jedoch ist
 - zur Verhinderung eines Brandüberschlags zwischen den Häusern (Haus Nr. 39 und 39a) ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
 - In dem Teilgebiet WA 2 darf an die südliche Grundstücksgrenze zum Teilgebiet WA 1 bis auf 1,5 m heran gebaut werden.
 - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)**
 - Innerhalb der Teilgebiete WA 4, WA 5, WA 5a und WA 5b sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauBG i. V. m. § 84 LBO)**
 - Für die im Teilgebiet WA 1 planzeichnerisch (Teil A) festgesetzte Grundstückszahl und abfahrt wird eine maximale Breite von jeweils 4,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt.
 - Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 3 ist jeweils die Errichtung von Stellplätzen („St.“ und „St.“) nur innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)**
 - Im Kronenraumbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten vorhandenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen der Bäume zu erwarten sind.
 - An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standorten sind mittelkronige Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nächsten Planperiode zu ersetzen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)**
 - Einfriedigungen**
 - Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedigungen jeder Art (im Sinne „Blickdicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Friesenwände oder Trockenmauern gilt.
 - Dachneigung**
 - Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Bei der Errichtung eines Grundstückes sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von < 10° für die vorgenannten baulichen Anlagen zulässig.
 - Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen. Baugebietstypische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.
 - Hinweise**
 - Artenschutz**
 - Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Holzbohlen und der Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
 - Für Gebäudeabrücke bzw. für Gebäudeteilabrücke stellt eine Frist zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar die bevorzugte Präferenz dar, aber bei einem Gebäudeabruch ab dem 15. August ist mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 45 BNatSchG zu rechnen.
 - Stellplatzsatzung**
 - Die in der „Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder“ festgelegten Bemessungswerte für die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung einer baulichen Anlage sind mit dem Bebauungsplan Nr. 121 anzuwenden.
 - Vorschriften**
 - Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. a.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 -Verwaltungsgebäude Lubecker Straße 17-, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanung Bezug genommen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.
 - Waldschutzstreifen**
 - Im Bereich des 30,0 m Regelabstandes zum nördlich, direkt an den Planungsgebiet angrenzenden Wald genießt die bestehende Bebauung aus forstbedingender Sicht Bestandsschutz.

WA 1	II	WA 2	II	WA 3	II	WA 4	I	WA 5	I	WA 5b	I
0,3	o	0,3	a	GR max. 320 m ²	a	GR max. 210 m ²	o	GR max. 171 m ²	o	0,25	o
FH max. 9,0 m	WH max. 8,0 m	FH max. 9,0 m	WH max. 8,0 m	FH max. 9,0 m	WH max. 8,0 m	FH max. 9,0 m	WH max. 4,0 m	FH max. 9,0 m	WH max. 4,0 m	FH max. 9,0 m	WH max. 4,0 m
DN > 20°		DN > 20°		DN > 10°		FD DN < 10° und DN > 20°		FD DN < 10° und DN > 20°		FD DN < 10° und DN > 20°	

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121	§ 9 Abs. 7 BauBG
I. FESTSETZUNGEN		
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1 + 1.2)	§ 4 BauNVO
z. B. GRZ = 0,4	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. GR max. 320 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max. 9,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen und s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. WH max. 7,0 m	Höchstzulässige Wandhöhe (nach LBO, Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen und s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1 + 4.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
o	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG
a	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
---	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1 + 2.2)	§ 23 BauNVO
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
FD	Flachdach und flach geneigte Dächer, (s. Teil B - Text, Ziffer II., 2.)	§ 9 Abs. 4 BauBG i. V. m. § 84 LBO
DN > 20°	geneigte Dächer, Dachneigung mit Mindestmaß (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.)	§ 9 Abs. 4 BauBG i. V. m. § 84 LBO
←	Hauptfrischrichtung	§ 9 Abs. 4 BauBG i. V. m. § 84 LBO

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
	Grundstückszu- und -abfahrt (maximal je 4,0 m breit)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
PRIVAT	Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauBG
	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG
	Zweckbestimmung: „Naturnahe Hausgärten“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 8.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
	das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: „Erhalt natürlicher Flussverlauf mit Uferbereich“	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG i. V. m. § 30 BNatSchG
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG
St₁	Stellplätze (zugunsten der Anlieger Sielbecker Landstraße Nr. 25)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG
St₂	Stellplätze (zugunsten der Anlieger Sielbecker Landstraße Nr. 39)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBG
z. B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	§ 12f LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet „Holsteiner Schweiz“ (gemäß der Kreisverordnung vom 10.06.1965)	§ 15 LNatSchG
	Geschütztes Biotop (Übernahme aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Eutin)	§ 9 Abs. 6 BauBG i. V. m. § 30 BNatSchG
	30 m Regelabstand zum Wald	§ 24 Abs. 5 LWaldG
	geplante Tempo 30-Zone	
	FFH-Gebiet DE 1830-391	§ 9 Abs. 6 BauBG
	geplante Tempo 30-Zone	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin vom 02.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ am 03.09.2012 erfolgt. In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin am 06.07.2017 und am 05.10.2017 ergingen geänderte Beschlüsse zum Geltungsbereich.
- Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin vom 06.02.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauBG in der Zeit vom 23.07.2014 bis einschließlich 22.08.2014 durchgeführt. Zuvor erging bereits am 08.04.2014 eine Erörterung im Rahmen einer Dorfschaftsversammlung Fissau als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können und die anerkannten Naturschutzverbände wurden nach § 4 Abs. 1 BauBG mit Schreiben vom 11.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 05.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.11.2017 bis zum 14.12.2017 (einschließlich) während der Dienstdiensten im Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz, Lubecker Straße 17 in 23701 Eutin, die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ am 07.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauBG auszulegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauBG durchgeführt werden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 01.03.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2018 bis zum 17.04.2018 gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauBG erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.03.2018 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauBG auszulegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können und die anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 14.11.2017 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauBG i. V. m. § 4 Abs. 2 BauBG am 03.04.2018 erneut nach § 4a Abs. 4 Satz 2 BauBG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 13.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eutin, 24. Juli 2018

Carsten Behnk
- Bürgermeister -
- Der katastralmäßige Bestand vom 18.01.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lübeck, 17. Juli 2018

Timo Alexander
Öffentlich best. Verm.-Ing.
- Der Bebauungsplan Nr. 121, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Stadtvertretung am 13.06.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss vom 13.06.2018 gebilligt.
Eutin, 24. Juli 2018

Carsten Behnk
- Bürgermeister -
- Die Bauleitplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt und ist bekannt zu machen.
Eutin, 24. Juli 2018

Carsten Behnk
- Bürgermeister -
- Der Bebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 121 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 30. Juli 2018 im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Eutin, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauBG) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauBG) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 31. Juli 2018 in Kraft getreten.
Eutin, 31. Juli 2018

Carsten Behnk
- Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT EUTIN - KREIS OSTHOLSTEIN - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121

