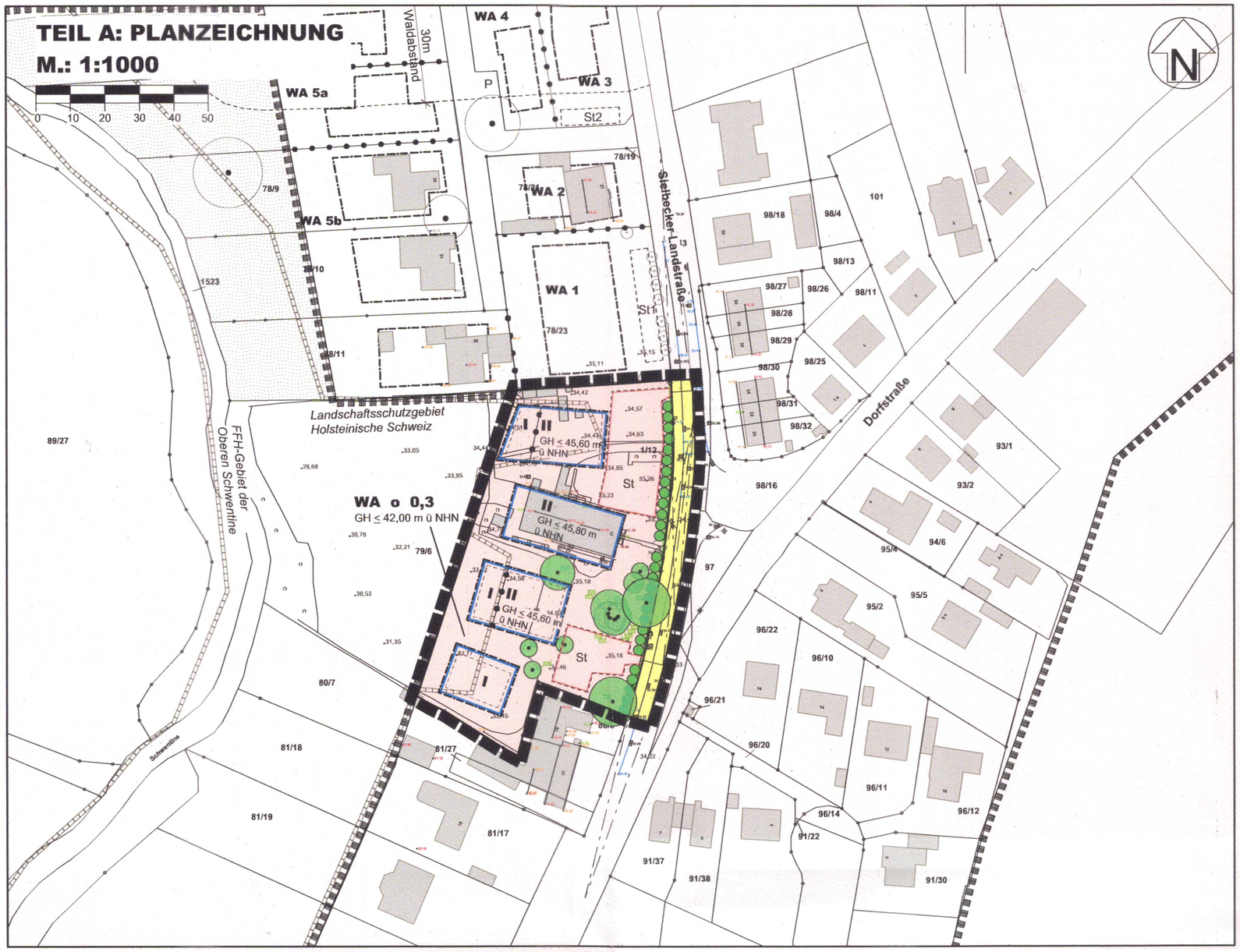
BEBAUUNGSPLAN NR. 121a DER STADT EUTIN



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
GH ≤ 42,00 m ü NHN	MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
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
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St	STELLPLÄTZE	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
35/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
23,18	HÖHENPUNKTE	
	SICHTFELDER	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET HOLSTEINISCHE SCHWEIZ	§ 26 BNatschG § 15 LNatSchG
	FFH-GEBIET DER OBEREN SCHWENTINE 1830-391	§ 32 BNatschG

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Sielbecker Landstraße, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)

(1) In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5 zulässig.

(2) Im Plangebiet darf die Grundflächenzahl für nicht überdachte Außenterrassen und Balkone um bis zu 10% überschritten werden. (§ 19 BauNVO)

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO, § 16 BauNVO)

4.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Das Allgemeine Wohngebiet ist entlang der westlichen Grenze durch einen Zaun oder eine durchgehende Hecke zur freien Landschaft hin abzugrenzen.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Sielbecker Landstraße,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

7.1 HAUPTANLAGEN

(1) Für die Fassadengestaltung ist nur rotes bis rotbraunes Mauerwerk und Putz zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandfläche zulässig.

(2) Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20°.

(3) Für die Dacheindeckung ist nur eine harte Bedachung mit anthrazitfarbenen Materialien zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.

HINWEISE / VERMERKE

1. HINWEIS:

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, finden diese Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Ein Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation ist nur gedrosselt auf 93,5 l/s zulässig. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen soll, ist ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfoderlich.

im Auftrag der Stadt Eutin durch das Planungsbüro Ostholstein,
Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.05.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 121a der Stadt Eutin für ein Gebiet westlich der Sielbecker Landstraße, im Bereich des Grundstücks Nr. 21 einschließlich eines Straßenabschnittes der Sielbecker Landstraße in Fissau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 01.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 10.12.2018 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 23.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121a 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 13.11.2019 bis einschließlich 12.12.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.11.2019 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
6. 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 12.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eutin, 22. Juni 2020 Siegel (Carsten Behnk) - Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 11.06.2020 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eutin, 22. Juni 2020 Siegel (Carsten Behnk) - Bürgermeister -

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 121a der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 22. Juni 2020 Siegel (Carsten Behnk) - Bürgermeister -

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

Eutin, 22. Juni 2020 Siegel (Carsten Behnk) - Bürgermeister -

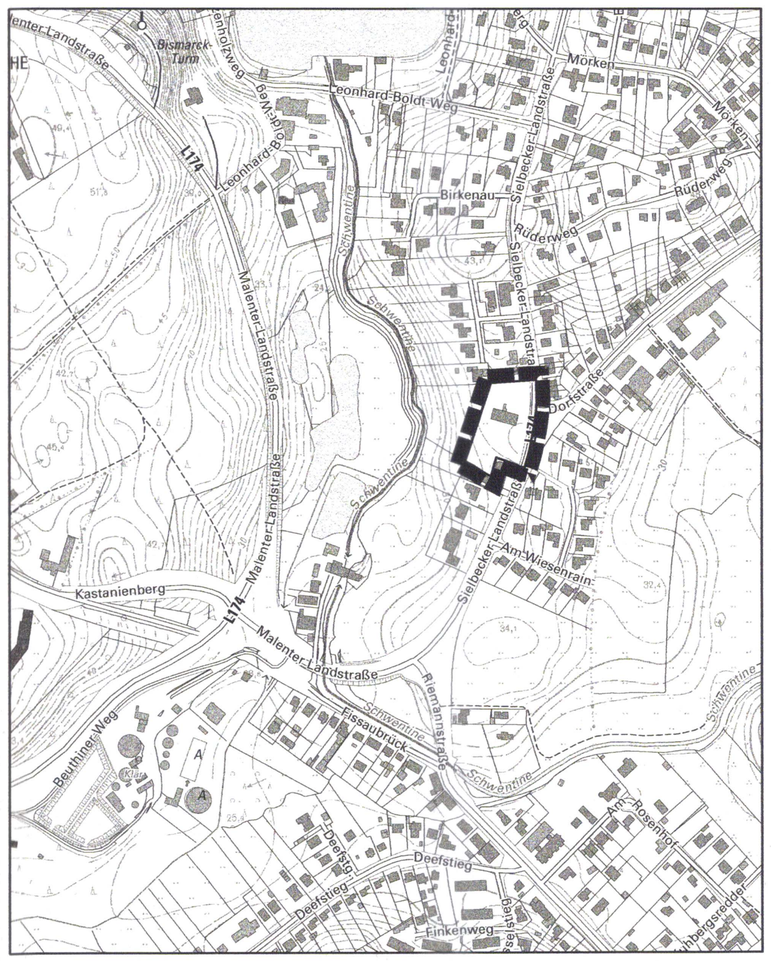
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 121a durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25. Juni 2020 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 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 26. Juni 2020 in Kraft getreten.

Eutin, 26. Juni 2020 Siegel (Carsten Behnk) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121a

für ein Gebiet westlich der Sielbecker Landstraße,
im Bereich des Grundstücks Nr. 21 einschließlich eines Straßenabschnittes
der Sielbecker Landstraße in Fissau

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

1. Ausfertigung

Stand: 20. Mai 2020