

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung Nr. 3/84 des Bebauungsplanes Nr. 27 I
der Stadt Eutin für den Bereich zwischen Braaker Mühlenweg,
Kleverkoppel, öffentl. Fußweg (ohne Namen) und Meinsdorfer Weg

1. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung Nr. 3/84 des Bebauungsplanes Nr. 27I der Stadt Eutin wurde durchgeführt gem. §§ 2, 8 und 9 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757), § 82 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86), auf der Grundlage des Änderungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 19.06.1984 und des am 09.03.1976 genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin -Az.: 810-812/2-55.12-.

2. Lage (Ausdehnung) und Umfang des Plangebietes

Die Änderung Nr. 3/84 erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27I der Stadt Eutin und wird begrenzt durch die Achse des Braaker Mühlenweges, die Achse der Kleverkoppel, eine Verbindungslinie zur Nordostgrenze des Flurstückes 102/135, die Nordost-, Nordwest- und Südwestgrenzen der Flur 12 Gemarkung Eutin, die Nordostgrenzen der Flurstücke 102/139, 102/140, 102/141, 102/143, die Südostgrenzen des Flurstückes 102/14, die Nordostgrenzen des öffentlichen Fußweges, die Nordwestgrenzen der Flurstücke 102/131 und 102/130 der Flur 12 Gemarkung Eutin, eine Verbindungslinie zur Achse der Straße Am Schlehenbusch, die Achse der Straße Am Schlehenbusch, eine Verbindungslinie zur Nordgrenze des Flurstückes 102/126 der Flur 12 Gemarkung Eutin, die Nord- und Nordwestgrenze des Flurstückes 102/126 der Flur 12 Gemarkung Eutin, eine Verbindungslinie zur Achse des Meinsdorfer Weges, die Achse des Meinsdorfer Weges mit Anschluß an die Achse des Braaker Mühlenweges.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Änderungsgründe und Kriterien

Steigendes Bürgerinteresse an stadtrandeigenen Einfamilien- und Reihenhaushausgrundstücken, insbesondere nach dem Sonderförderungsprogramm des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein haben dazu geführt, bisher unbebaute Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27I in Bezug auf die Bebauungsmöglichkeiten den aktuellen wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen und eine Planänderung durchzuführen, wobei das städtebauliche Grundkonzept der ursprünglichen Planung im wesentlichen erhalten bleibt.

Für die neu überplanten Teilflächen sind im übrigen die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an das Sonderförderungsprogramm angepaßt worden.

Der im Textteil -B- vorgesehene Ausschluß der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 u. 5 BauNVO ergibt sich aus der Gebietsstruktur. Für Gartenbaugebiete oder Tankstellen besteht weder Bedarf noch würden solche Betriebe in das städtebauliche Konzept passen. § 4 Abs. 3 Ziff. 6 wird deshalb ausgeschlossen, um eine ungeordnete Bebauung durch Nebenanlagen auf den Grundstücken zu verhindern. Im übrigen ist kaum zu erwarten, daß die vorgesehenen Grundstücksgrößen die Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zulassen.

Aufgrund unvorhersehbarer Schwierigkeiten bei der Grundstücksgestaltung und Baukörperplanung wird im Änderungsbereich die Festsetzung der Grundstückszufahrten aus dem ursprünglichen Plan nicht übernommen, sondern entfällt ersatzlos.

3.2 Festsetzung über Art und Maß der Nutzung

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,8 ha.
Festgesetzt ist für die Wohnbebauung (WR-Gebiet)

- | | |
|------------------|--|
| im Teilgebiet I | eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,40 bei einer Dachneigung von 25° - 38° und Satteldachausführung; |
| im Teilgebiet Ia | eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,45 bei einer Dachneigung von 35° - 48° und Satteldachausführung; |
| im Teilgebiet II | eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit einer GRZ von 0,40 und einer GFZ von 0,70 bei einer Dachneigung von 35° - 48° und Satteldachausführung. |

4. Verkehrerschließung

Das Erschließungskonzept des B-Planes Nr. 27I wird von der Änderung Nr. 3/84 nicht berührt. Die Erschließung ist bereits fertiggestellt.

5. Grüngestaltung

Festsetzungen der Grüngestaltung werden sowohl zeichnerisch als auch textlich ohne Veränderungen aus dem gültigen B-Plan Nr. 27I übernommen.

Für Privatgrundstücke der Teilgebiete I und Ia ist festgesetzt: Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Hoch- oder Halbstammgehölz einheimischer Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- 6.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).
- 6.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§ § 25 und 26 BBauG).
- 6.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BBauG statt.

Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

7.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgte durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz der Schleswig AG. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.Nr. 04524/8901 - 4) durchzuführen.

Es sind der Schleswig AG bei Bedarf geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswig AG herbeizuführen.

Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG zu sichern.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

7.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

7.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das bereits vorhandene Trennsystem der städtischen Kanalisation.

7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

8. Hinweis auf den Selbstschutz

Der Bundesverband für Selbstschutz empfiehlt den Bauträgern und Bauherren die Einrichtung von größeren Sammelschutzräumen. Einerseits werden beachtliche finanzielle staatliche Hilfen angeboten, andererseits verursacht ein nachträglicher Einbau eines Schutzraumes -falls überhaupt möglich- einen erheblichen Kostenaufwand. Auskünfte und spezielle Beratungen über ungefähre Baukosten und typische Gestaltung sowie die zur Zeit bestehenden staatlichen Förderungen erteilen kostenlos

BVS-Dienststellen, im Lande Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel.

9. Schätzung der Kosten, die der Stadt Eutin durch die Erschließung und die Erschließung begleitende Maßnahmen entstehen

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt wie in der Begründung zum B-Plan Nr. 27I dargelegt. Durch diese Änderung Nr. 3/84 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Eutin, 11.12.1991




Grimm
Bürgermeister

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
L_{AM} (PKW)	54 dB(A)	46 dB(A)
L_{AM} (LKW)	62 dB(A)	53 dB(A)

Der Mittelungspegel PKW und LKW (L_{AM}) (PKW u. LKW) beträgt:
(Bild 17 der DIN 18005, 1976)

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
L_{AM} (PKW+LKW)	62 dB(A)	54 dB(A)

Für die Asphaltdecke der K 55 sind je 3 dB(A) in Abzug zu bringen; 4 dB(A) sind hinzuzurechnen, weil die Entfernung bis zum Emissionsort nur 10 m beträgt (Bild 5, DIN18005, 1976).

Danach ergibt sich:

	<u>tags</u>	<u>nachts</u>
Mittelungspegel	62 dB(A)	54 dB(A)
Erhöhung	1 dB(A)	1 dB(A)
Planungsrichtpegel	<u>55/50 dB(A)</u>	<u>45/40 dB(A)</u>
Überschreitung	8/13 dB(A)	10/15 dB(A)

Nach den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, Fassung Sep. 1975, unter Berücksichtigung der vorstehenden Lärmpegelermittlungen, fallen die in der Bebauungsplanänderung Nr. 3/84 gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind, unter den Lärmpegelbereich III (Tabelle 1 - maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB(A)).

Aus Tabelle 2 der Richtlinien sind danach als bewertete Schall-dämm-Maße $R_w = 40$ dB für Außenwände bzw. $R_w = 35$ dB für Fenster zu entnehmen. Das bedeutet, daß im gekennzeichneten Bereich das Flächengewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer mind. 150 kg/m² betragen muß (Tabelle 3a der Richtlinien).

Als Fensterart sind Einfachfenster mit Isolierverglasung erforderlich, deren Isolierglas mind. einen R_w von ≥ 37 dB entspricht (Tabelle 5a der Richtl.). Die Flügel, oder Blendrahmen müssen mind. 2 umlaufende Dichtungsprofile jeweils in derselben Ebene haben.

Im Teil B - Text - der Bebauungsplanänderung Nr. 3/84 des Bebauungsplanes Nr. 27 I sind die Anforderungen an die Ausführung von Außenwänden und Fenster unter Ziffer 7 Immissionsschutz festgesetzt.