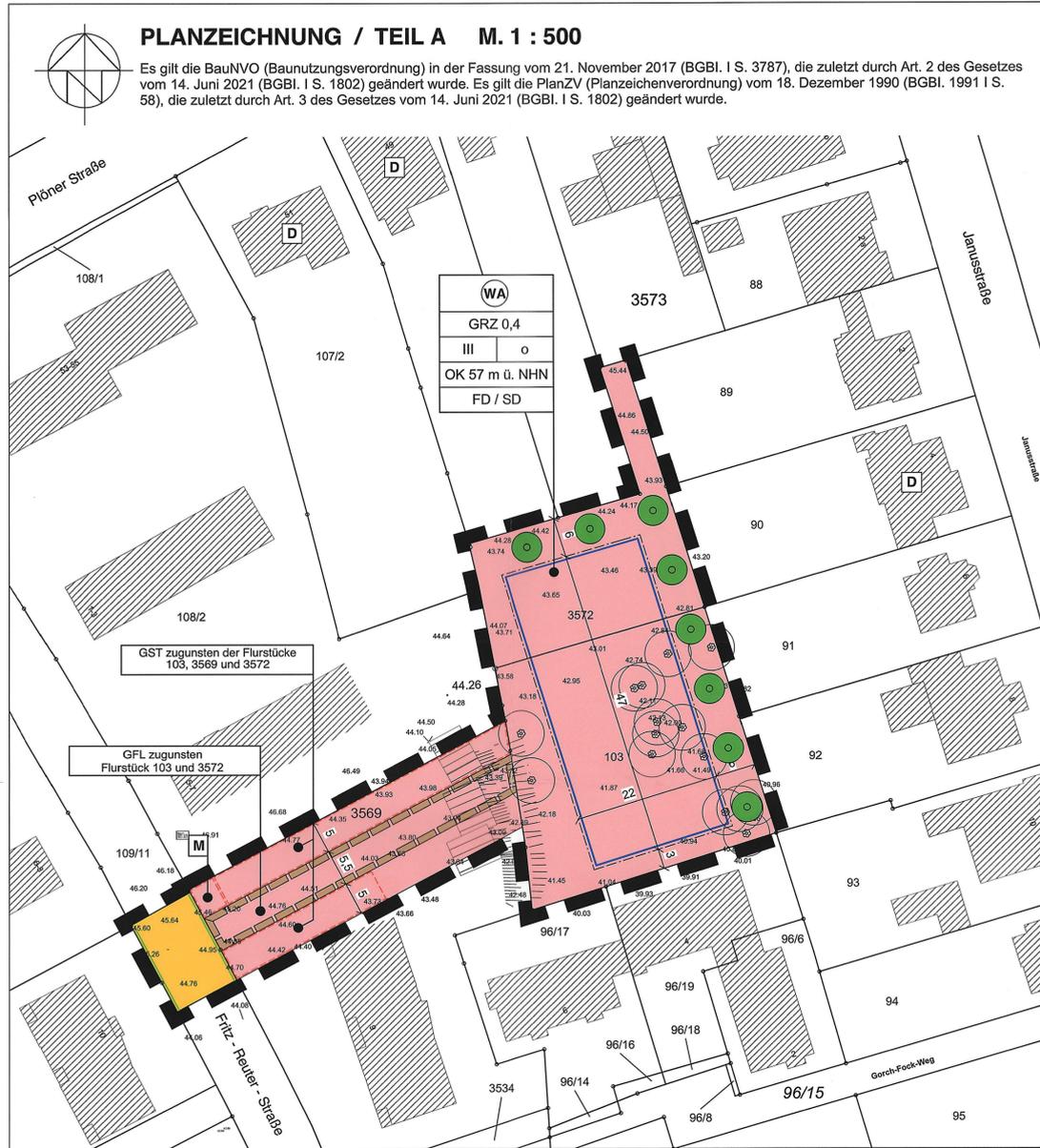


SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 117



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB			
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO		
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB			
0,4 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO		
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 1 BauNVO		
OK 57 m ü. NHN Oberkante (57 m über NHN)	§ 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO		
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB			
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO		
Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO		
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
Öffentliche Straßenverkehrsfläche			
Straßenbegrenzungslinie			
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB			
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 103 und 3572			
6. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB			
GST	Gemeinschaftsstellplätze		
M	Müllbehälterstandort		
7. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)			
o	Bäume, anzupflanzen		
Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO			
SD	Satteldach	FD	Flachdach
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB		

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bäume innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches,
- z.B. 103 vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- Kulturdenkmal "Wohnhaus" gemäß § 2 Abs. 2 DSchG SH
- Bestandsgebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, künftig fortfallend

TEXT TEIL B

- ### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 BauNVO) und Ferienwohnungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)**

In dem allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen nur für Erker, Loggien und Balkone bis zu einem Maß von 2,20 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,50 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 von Hundert nicht überschreitet und sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Innerhalb des Plangebietes sind 8 standortgerechte Bäume mit folgenden Pflanzqualitäten anzupflanzen:
 - a) dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern
 - b) Stammumfang von 16 cm bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe)
 - Die anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung an gleicher Position zu ersetzen.
- ### II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schleswig-Holstein)
- Fassadengestaltung**

Die Fassaden von baulichen Anlagen sind aus den Materialien wie Verblendenwerk in roten bis braunen Farbtönen oder hellem Putz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich, sofern das untergeordnete Material 1/3 der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Bis zu 15 % der Außenwandflächen können aus abweichenden Materialien, wie Naturschiefer oder Blechen hergestellt werden. Ausnahmsweise können für untergeordnete bauliche Anlagen abweichende Materialien zugelassen werden.
 - Dachgestaltung**

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von > 10° sind mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Spiegelnnde, glänzende oder reflektierende Dachsteine sind nicht zulässig.
 - Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

Metallische Dach- und oder Fassadenverkleidungen sind mit einer verwitterungsfesten, nicht spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Beschichtung zu gestalten.
 - Solarmodule**

Die Errichtung von Solarmodulen sind nur auf den von der Janusstraße sowie Plöner Straße abgewandten Gebäude- und Dachseiten zulässig. Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Solarmodule auf dem Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebeneckig zur Dach- und Fassadenfläche.
 - HINWEISE**
 - Begriffsdefinition**
 - Vollgeschosse (§ 2 Abs. 2 LBO S-H)**
Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss oder ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat, die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.
 - Oberkante**
Die Oberkante (OK) wird durch die oberste Grenze der Hauptdachfläche in Bezug zur Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
 - Deutsche Haupthöhepunkt (DHHN2016)**
DHHN2016 - Höhen sind als "Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Das Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel.
 - Kulturdenkmäler nach Denkmaldatenbank Schleswig - Holstein**

Die Hauptgebäude auf den Flurstücken 90 (hier: Janusstraße 4) sowie 106/1 und 107/2 (hier: Plöner Straße 49 und 51), Flur 5 der Gemarkung Eutin sind im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchG SH als Kulturdenkmale "Wohnhaus" in der Denkmaldatenbank Schleswig - Holstein (hier: Objektnummer 31415, 28304, 9696) eingetragen.

- Kulturdenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. (§ 15 Abs. 1 DSchG SH)

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Planung und Ausführung von Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen**

Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind zu beachten und einzuhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) sind bei der Bauteil Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (Ausgabe 1999) sind bei der FGSV Verlag GMBH, Köln zu beziehen.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung**

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:
Vermeidungsmaßnahme (Eingriffsfrei)
Bei Gehölzentnahmen sowie bei Gebäudeumbau oder Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperfrist gemäß § 39 Abs. 2, Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.
- Einsichtnahme**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 - Verwaltungsgebäude (Lücker Str. 174) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 03.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 15.06.2021 erfolgt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
 - Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 03.06.2021 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 03.02.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 31.03.2022 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, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.02.2022 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Schließung von Verwaltungsgebäuden der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Eutin/Gemeinde Siesel im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie eine Einsichtnahme nur nach fernmündlicher Voranmeldung (bzw. per E-Mail) mit vorzunehmender Vereinbarung erfolgen können. Hierbei ist auf die darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.vg-eutin-siesel.de ins Internet eingestellt.
 - 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 25.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 01.09.2022 den geänderten Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 mit Begründung beschlossen und zur erneuten auf zwei Wochen verkürzten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurfunterlagen haben in der Zeit vom 21.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022 gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift und nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, am 13.10.2022 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfs und die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.vg-eutin-siesel.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Eutin, 25. Jan. 2023 Siegel (Sven Radestock) - Bürgermeister -
- Neumünster, 13. Jan. 2023 Siegel (Carsten de Vries) - Öffentl. best. Verm.-ing. -

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.
 - Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 - Der Beschluss über den Bebauungsplan 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. Jan. 2023 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, Einsichtensansprüche 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 31. Jan. 2023 in Kraft getreten.
- Eutin, 31. Jan. 2023 Siegel (Sven Radestock) - Bürgermeister -

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 14.12.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 der Stadt Eutin für ein Gebiet östlich der Fritz-Reuter-Straße, nördlich des Gorch-Fock-Weges, westlich der Janusstraße und südlich der Plöner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



Ausfertigung

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 117 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET:

„ÖSTLICH DER FRITZ-REUTER-STRASSE, NÖRDLICH DES GORCH-FOCK-WEGES, WESTLICH DER JANUSSSTRASSE UND SÜDLICH DER PLÖNER STRASSE“