

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)



Table with 2 columns: 'Vermessungsbüro' and 'Gemeinde'. It lists contact information for the surveying office and the municipality of Neudorf.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen
1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Nutzungsausschluss in den allgemeinen Wohngebieten
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Maximale Höhen der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.2 Bau von Vollgeschossen, Dachgeschossen und Staffelgeschossen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

3.0 Festsetzung von Geländehöhen
§ 18 BauNVO

4.0 Überschreitung der Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

5.0 Besondere bauliche Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

II. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung)
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 Abs. 2 Landesbaordnung Schleswig-Holstein

1.0 Außenwandmaterial
In dem allgemeinen Wohngebiet ist bei dem Bau der Hauptgebäude in den mit „A“, „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen als Außenwandmaterial in den Vollgeschossen Ziegel oder Klinker in Rot- oder Brauntönen oder in einer Farbmischung von rot bis braun zu verwenden.

2.0 Flachdächer im östlichen Baubereich
In den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die Hauptdächer der Vollgeschosse oder der Staffelgeschosse als Flachdächer mit einer max. Neigung von 5° zu bauen.

III. Grünordnerische Festsetzungen
1.0 Erhaltungsausschluss für Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

2.0 Neuanpflanzung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.0 Dachbegrünung der Flachdächer
Die zu bauenden Flachdächer in den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind mit einer Neigung von maximal 5° als Gras- bzw. Gründächer zu bauen.

IV. Hinweise
1. Maßnahmen zur Vermeidung
1.1 Schutzgut Mensch

Zeichenerklärung zum Teil A

Table explaining symbols used in the plan. It lists categories like 'Art der baulichen Nutzung', 'Maß der baulichen Nutzung', 'Bauweise, Baulinien, Baugrenzen', 'Verkehrsfächen', 'Erhalt von Bäumen', etc., with corresponding symbols and legal references.

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

1.4 Schutzgut Wasser
Entsprechend des § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässerereigenschaften zu vermeiden.

2. Maßnahmen zur Minderung
2.1 Schutzgut Tiere
2.1.1 Insekten
Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtmissionen zu rechnen. Gem. § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

2.1.2 Brutvögel
Neben den Lichtmissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

2.2 Schutzgut Boden
Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen.

3. Maßnahmen zur Kompensation
3.1 Schutzgut Tiere
Für die Brutvögel im Plangebiet werden folgende Maßnahmen zur Kompensation nach Fertigstellung der Neubauten durchgeführt:

3.2 Schutzgut Boden
Die Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde über die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivgrünland) und die Umwandlung dieser Flächen in artenreiches Feucht- und Nassgrünland auf den Flurstücken 44, 47, 48/49 und 50 der Flur 3 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Malente realisiert (Ökokonto „Neukirchen-Malente F“).

4. Denkmalpflege
Entsprechend § 15 Abs. 1 DSchG SH gilt:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Hinweis zur Überplanung eines Teilbereiches vom Bebauungsplan Eutin Nr. 131
Es wird darauf hingewiesen, dass im Südosten des Plangebietes, im Bereich des vorhandenen Fußweges durch die Kleingärten bis zum Kleinen Eutiner See eine ca. 102 qm große Fläche des Bebauungsplanes Eutin Nr. 131 neu überplant wird.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.03.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 151 der Stadt Eutin für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See, 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 05.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 13.12.2021 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde vom 21.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 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 17.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung am 01.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 09.11.2022 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, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.09.2022 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

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 07.10.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

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

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 151 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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. Mai 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Eutin, unter der vorgenannten 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 25. Mai 2023 in Kraft getreten.

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 I technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

1.0 Außenwandmaterial
In dem allgemeinen Wohngebiet ist bei dem Bau der Hauptgebäude in den mit „A“, „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen als Außenwandmaterial in den Vollgeschossen Ziegel oder Klinker in Rot- oder Brauntönen oder in einer Farbmischung von rot bis braun zu verwenden.

2.0 Flachdächer im östlichen Baubereich
In den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die Hauptdächer der Vollgeschosse oder der Staffelgeschosse als Flachdächer mit einer max. Neigung von 5° zu bauen.

III. Grünordnerische Festsetzungen
1.0 Erhaltungsausschluss für Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

2.0 Neuanpflanzung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.0 Dachbegrünung der Flachdächer
Die zu bauenden Flachdächer in den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind mit einer Neigung von maximal 5° als Gras- bzw. Gründächer zu bauen.

IV. Hinweise
1. Maßnahmen zur Vermeidung
1.1 Schutzgut Mensch

1.2 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope
Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

1.3 Brutvögel: Bauzeitenregelung
Sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschleiben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) finden außerhalb der Brutperiode (01.10. bis 28./29.02.) statt. Die Errichtung von Neubauten setzt rechtzeitig vor der Brutperiode ein, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

1.4 Schutzgut Wasser
Entsprechend des § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässerereigenschaften zu vermeiden.

2. Maßnahmen zur Minderung
2.1 Schutzgut Tiere
2.1.1 Insekten
Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtmissionen zu rechnen. Gem. § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542);
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123);
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6);
Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57);
Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486);
Gesetz vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002);

Official signatures and stamps of the Mayor (Bürgermeister) Sven Radestock for the date 19. Mai 2023. Includes the official seal of the City of Eutin.

Stadt Eutin • Ortsteil Neudorf
Bebauungsplan Nr. 151 „Für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See“
Satzungsfassung 1. Ausfertigung
Stand: Januar 2023
Projekt Nr.: E 812
Maßstab: 1 : 500
Bearbeitet: 06.04.2023
Stadt Eutin • Markt 1 • 23701 Eutin
Bereitstellung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH