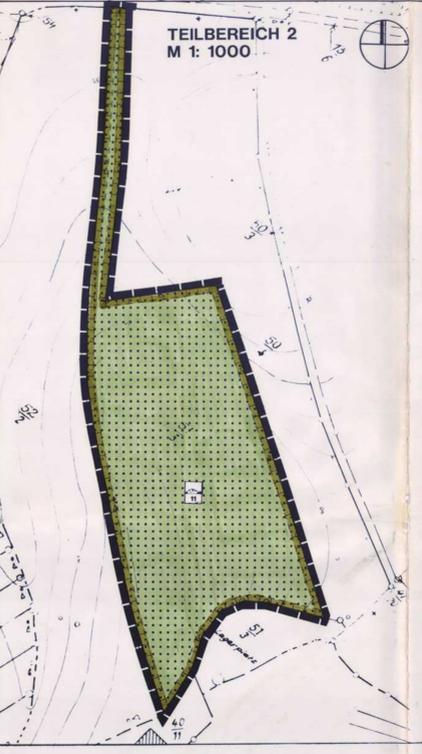


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
M 1: 500  
TEILBEREICH 1



**PLANZEICHEN**  
Es gilt die BauNVO 1990

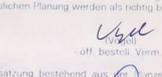
I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 5 1 - 11 BauNVO
<b>WA</b> ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
<b>MI</b> MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 5 16, 19 BauNVO
<b>0,25</b> GRUNDLÄCHENZAHL	
<b>R=490m<sup>2</sup></b> GRUNDLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	
<b>II</b> ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 5 22 und 23 BauNVO
<b>o</b> OFFENE BAUWEISE	
<b>a</b> ABWEICHENDE BAUWEISE	
<b>BAUGRENZE</b>	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE</b>	
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b>	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b>	
<b>V</b> VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
<b>VERKEHRSGRÜN</b>	
<b>OFFENLICHE PARKFLÄCHEN</b>	
<b>GEH- UND RADWEG</b>	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLSÖRGE UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</b>	
<b>NAHWÄRME</b>	
<b>ABFALL (HAUSMULL)</b>	
<b>WERTSTOFFCONTAINER</b>	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	
<b>SPIELPLATZ (NATURSPIELPLATZ)</b>	
<b>HAUSGARTEN</b>	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGULIEREN DES WASSERABFLUSSES</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
<b>WASSERFLÄCHEN</b>	
<b>FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
<b>FLÄCHEN FÜR WALD</b>	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSGLEICH)</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BEMPFLANZUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>BIOTOP-TYP MIT NUMMER</b>	
<b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>ANPFLANZEN VON KNICKS</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
<b>MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GRABENSYSTEM)</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 21 BauGB
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBELNÄHLAGEN, STELLENPLATZ, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
<b>LÄRMPEGELBEREICH</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG</b>	z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
<b>ERHALTUNG VON BÄUMEN</b>	
<b>SCHACHT ZUR STRABENENTWASSERUNG MIT ABSCHEIDER</b>	
<b>VORHANDENE BAULICHE ANLAGE</b>	
<b>VORHANDENE FLURSTÜCKSGRÄNZE</b>	
<b>KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRÄNZE</b>	
<b>IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE</b>	
<b>VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER</b>	
<b>FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN</b>	
<b>HÖHENPUNKTE</b>	
<b>SICHTDREIECKE</b>	
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>GESCHÜTZTER BAUM GEM. BAUMSCHUTZSATZUNG DER GEMEINDE</b>	
<b>GESCHÜTZTE FLÄCHE NACH § 15a NATSCHG</b>	
<b>VORHANDENE KNICKS</b>	§ 15b Abs. 1 NatSchG

**TEIL B: TEXT**  
Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 1 - 11 BauNVO)
  - ALLGEMEINES WOHNGEbiet** (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbauabteilungen, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 5 16 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche in den WA I und WA' Gebieten ist gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche.
- BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude von mehr als 10 m zulässig.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 22 LBO)  
**DACHFORMEN**  
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA' Gebiet sind alle Hauptbaukörper mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35° - 45° zu versehen.  
**MATERIAL**  
**Dach**  
In dem WA' Gebiet sind alle Dachflächen baulicher Anlagen dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. In dem WA' Gebiet sind die Dachflächen aller baulicher Anlagen, Garagen und Carports dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Dächer aller Hauptbaukörper des WA' Gebietes sind grundsätzlich mit einer roten bzw. braunen Pflanze einzudecken.  
**Fassade**  
Für die Außenwände der Gebäude des WA' Gebietes sind rote bis braune Ziegel zu verwenden. Mit anderen Materialien und Farben sind Flächen bis zu 35% der Außenflächen zulässig.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
Die Erdgeschosshöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen 1. Stockflughöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudekante.  
**STELLPLATZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 und 21 BauNVO)  
Stellplätze und deren Aufbauten sind aus sachgerechtem, großformatigen Material herzustellen, z.B. Schottersteinen, Betonsteinen, Sekerplaster mit mind. 25% Fugenanteil sowie nicht ohne Versiegelung nach geltenden Vorschriften erforderlich sind.  
**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**7.1 BESTEHENDE VEGETATION**  
Die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Der Kronenbereich ist mindestens 1 m zu schützen. Kein Ab- und Auftrag von Boden, keine Lagerung von Materialien und Bodenverdichtung im übrigen gilt DIN 18920. Das Holz zu rotdenden Bäumen verbleibt innerhalb des Plangebietes als ganzer Stamm oder in Teilstücken.  
**7.2 EINFRIEDRUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 22 LBO)  
Zugelassen als Grundstückeinfriedungen sind heimische Laubgehölze oder naturreichem Material (kein Tropenholz) bis zu einer Höhe von 1,20 m auf der Straßenseite und bis zu 1,80 m an den übrigen Grundstücksgrenzen. Zulässig sind auch Trockenmauern aus Naturstein.  
**8. ANPFLANZUNGEN**  
Als Grundstock ist mindestens ein Selbstlaubbäumchen oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Einjährige Pflanzen sind zu ersetzen. Je Reifebaum sind mindestens zwei Kletterpflanzen als Fassadenbepflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Einjährige Pflanzen sind zu ersetzen.  
**9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21)  
**9.1 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN**  
Innerhalb der Flächen ist folgendes nicht zulässig:  
a) Unterhaltung durch Zaune oder ähnliches  
b) Das galtenessche Nutzung  
c) Ablagerung von Kompost, Lagern von Materialien, Gartenschutt, Müll usw.  
d) Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln aller Art  
**9.2 BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN/ MASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21)  
Für die in der Planzeichnung enthaltenen Biotoptypen (mit Nummern) gelten folgende Festsetzungen:  
1. Streubiosphäre ohne Bepflanzung  
2. Ablagerung von Totholz (ganze Stämme oder Reisighaufen der zu rotdenden Bäume)  
3. Einfriedungen von standortfremden Sträuchern und Stauden, Abplaggen des Oberbodens (Boden wird genutzt zur Herstellung eines Knochens, leichte Modellierung des Bodens, danach der Sukzession überlassen)  
4. Abschleppen von Müll, keine Beeinträchtigung der Sukzession  
5. Aufweitung und Renaturierung/Wiederherstellung des Bachbettes, Vertiefung  
6. Voreinplanung des Wassers aus der bestehenden Siedlung (verrohrter Zufluß mit Regenungläubungen)  
7. Entleeren der Komposthaufen, Abplaggen des Oberbodens, Nachpflanzung von Erläusen und Silberweiden  
8. Auffüllung der Trampelpfade, Wiederanordnung von Straußen aus Biotop 5a (siehe Bestandsplan des Grundordnungsplanes)  
9. Auslichten des Pflanzbestandes: Entfernen jeden 3. oder 4. Stammes (nach örtlicher Angabe), um dem Gesamtbestand eine bessere Entwicklung zu ermöglichen. Bäume mit Hohlen sind zu erhalten. Unterpflanzung mit niedrigen standortgerechten Sträuchern und Stauden  
10. Entsorgung und Entsorgung von evtl. belastetem Boden, Auflockerung, Aufbringen sandigen Oberbodens mit Saatgutreserve von Biotopfläche 4 (siehe Bestandsplan des Grundordnungsplanes), leichte Modellierung, danach der Sukzession überlassen, alle 2-3 Jahre Mahd. (Trockenbiotop mit Sand, Geröll und Findlingen)  
11. Unter Berücksichtigung eines Pflanzabstandes zu vorhandenen Knicks Anpflanzen von Gehölzen folgender Arten:  
Stieleiche (Quercus robur) Spitzahorn (Acer platanoides)  
Buche (Fagus sylvatica) Vogelkirsche (Prunus avium)  
Roteleiche (Alnus glutinosa) Sanddorn (Elaeagnus parviflora)  
Hainbuche (Carpinus betulus) Zitterpappel (Populus tremula)  
Stechpalme (Ilex aquifolium) Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Hollunder (Sambucus nigra) Hartweidel (Cornus mas)  
Pflaumbäume (Elaeagnus caragana)  
Danach ist die Fläche der Sukzession zu überlassen und vereinzelt auszulichten (vgl. Grundordnungsplan).  
**10. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbar hindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.  
**11. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 24 BauGB)  
In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche V - II (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.  
**Hinweis:**  
Die Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes vom 20.11.1986 ist zu beachten.

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.66 (BGBl. S. 2253), gültig in der zuletzt geänderten Fassung, dem § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen gesetzlich gültig in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach § 32 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 11.12.96 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Ploner Straße zwischen Breslauer Straße und Schwerner Straße - Schwaner Koppel, sowie südlich der Straße Blaue Lehmkuhle und westlich der Kleingartenanlage An der Blauen Lehmkuhle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.06.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Ostholsteiner Anzeiger" am 10.07.92 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach vorheriger Bekanntmachung am 10.07.92 vom 20.07.92 bis zum 31.07.92 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zuletzt mit Schreiben vom 17.09.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Sachverständigenausschuß hat zuletzt am 06.06./01.08.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.96 während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Protokoll der Stadtvertretung vom 11.12.96 bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.01.96 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 02.01.96 bis zum 21.10.96 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.03.96 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 11.12.96 gefaßt.
- Mit dem Unterschrift wird die Richtigkeit der vorliegenden Verfahrensvermerke la bestätigt.  
Eutin, 23.04.1997  
  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 26.11.96 sowie die geometrischen Daten des neuen städtebaulichen Planungs sind richtig bescheinigt.  
Eutin, 21.04.1997  
  
off. bestell. Verm. Ing.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.  
Eutin, 23.04.1997  
  
Bürgermeister
- Der Beschluß über den Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.1997 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abklärung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB, § 44 Abs. 1 BauNVO) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist rathen am 01.05.1997 in Kraft.  
Eutin, 07.07.1997  
  
Bürgermeister

**SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53**  
für das Gebiet nördlich der Ploner Straße zwischen Breslauer Straße und Schwerner Straße - Schwaner Koppel, sowie südlich der Straße Blaue Lehmkuhle und westlich der Kleingartenanlage An der Blauen Lehmkuhle

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M 1: 5.000  
Stand 1997