

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 66

für das Gebiet südwestlich der L 174 Eutin-Malenle und nordöstlich der Parkwohnanlage „Wilhelmshöhe“.


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11.06.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66 erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.10.1995 gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Ostholsteiner Anzeiger“ am 03.11.1995 erfolgt.
- Der Stadtentwicklungsausschuss hat auf der Grundlage von § 233 (1) Satz 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 19.11.1998 beschlossen, die gesetzlichen Schritte des Verfahrens, mit denen bis dahin nicht begonnen wurde, nach den Vorschriften des Gesetzes in der Neufassung durchzuführen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in der Zeit vom 20.11. bis zum 01.12.1995 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1996 mit Schreiben vom 15.02.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand zuletzt am 11.05.2000 gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 statt.
- Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 07.10.1999 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), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.1999 bis zum 06.01.2000 gemäß § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.11.1999 im „Ostholsteiner Anzeiger“ bekannt gemacht worden.

Eutin, den 13.10.2000

 Bürgermeister

Eutin, den 13.10.2000

 Leiter des Katasteramtes
Bog. Verm. Direktor

Eutin, den 13.10.2000

 Bürgermeister

Eutin, den 13.10.2000

 Bürgermeister

Eutin, den 17.10.2000

 Bürgermeister



Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)
- Sondergebiet - Hotel (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauAVV)
- GR Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauAVV)
- GF Geschosfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauAVV)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauAVV)
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über NN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10, 10 BauAVV)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über NN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10, 10 BauAVV)
- b besondere Bauweise (vgl. Teil B, Punkt 2) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauAVV)
- Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauAVV)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St Stellplätze
- TGA Tiefgarage

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Höhenlage bezogen auf NN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Abschirmungsgrün
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) Absatz- und Versickerungsbecken
- Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Erhalt von Baum- und Strauchpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

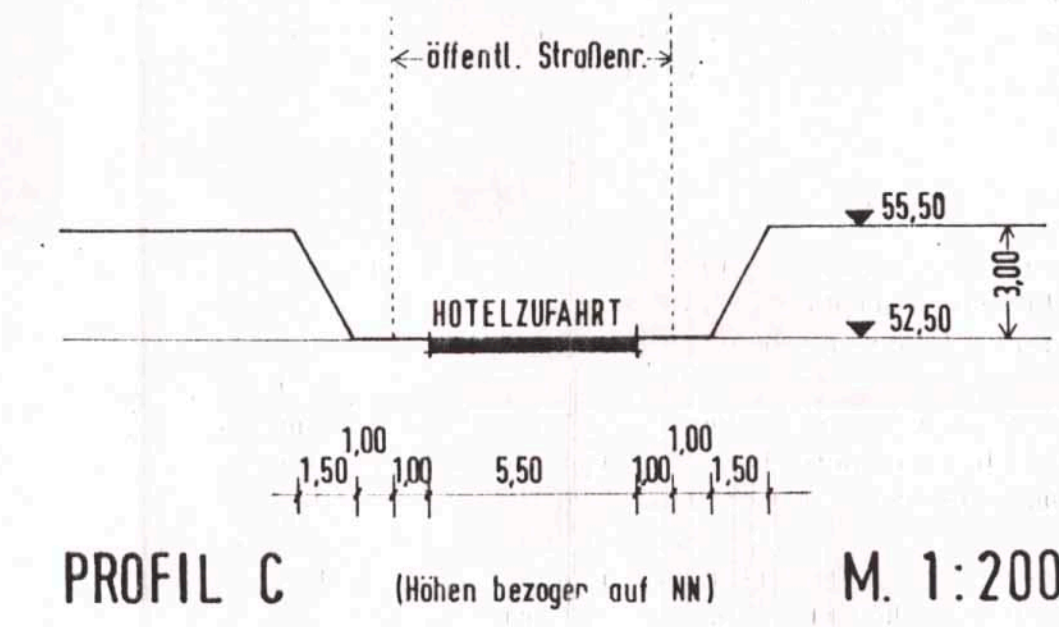
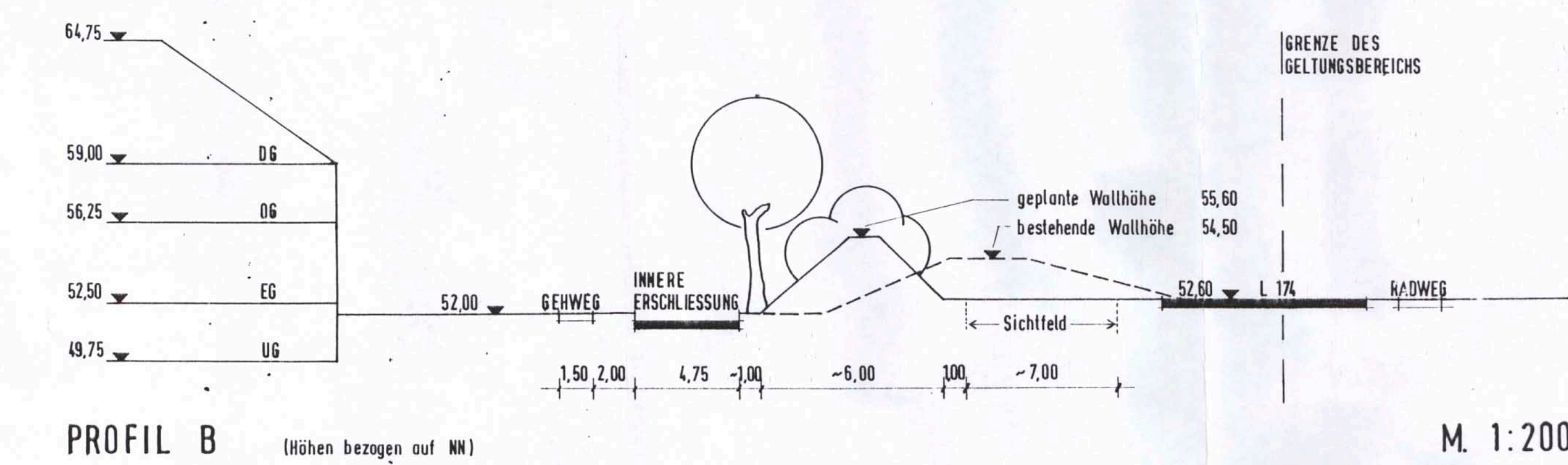
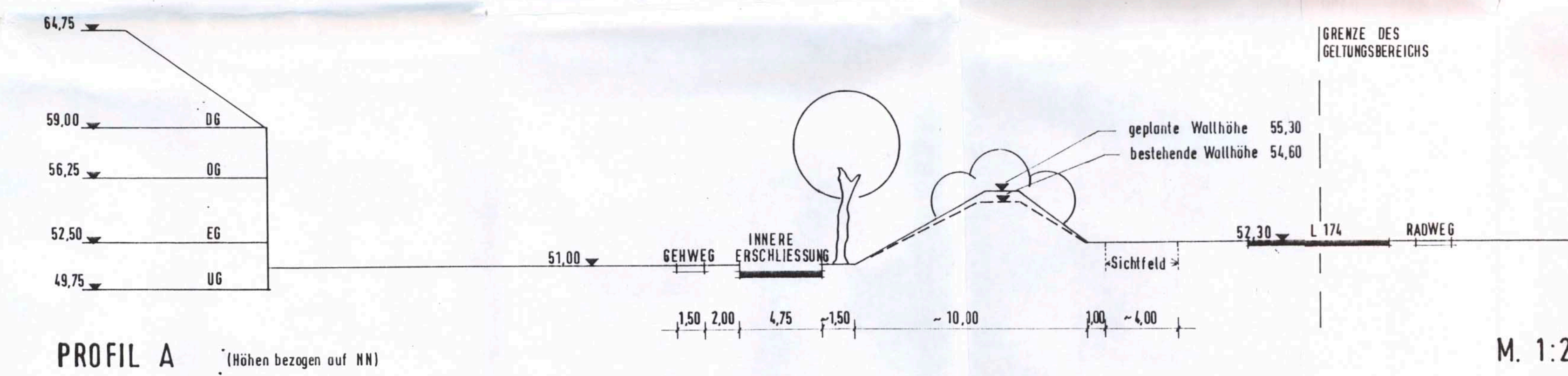
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmemissionen erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Waldschutzbereich (§ 32 Abs. 5 WaldG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
- Neu festzulegende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene bauliche Anlage
- Höhenlinie



Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauAVV)
In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet - Hotel - sind zulässig:
1. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes einschließlich Restauration.
2. Ein Kurzentrum mit entsprechenden Einrichtungen.
3. Ein Tagungszentrum mit entsprechenden Einrichtungen.
4. Je eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Hausmeister.
Der Einbau von Küchen oder sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB -
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für das Sondergebiet - Hotel - ist als besondere Bauweise ein zweiflügeliger Baukörper festgesetzt, dessen Flügelbauten so miteinander verbunden werden müssen, daß ein nach Südwesten geöffneter Hof entsteht.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Sichtreiecke freizuhalten. Einfriedungen, Bepflanzungen und andere Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen, die für die Grundstückszufahrt erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Stellplätze und Tiefgaragen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.
4.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet - Hotel - sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen oder der für Stellplätze vorgesehenen Flächen nur ausnahmsweise zuzulassen, sofern sie in Art und Maß der Nutzung dem parkähnlichen Charakter entsprechen: Die Errichtung einer Pumpanlage zur Schmutzwasserentsorgung ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist als Ausgleich für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt vollständig in dem vorgesehenen Becken zu versickern.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die östlich der südlichen Hauszeile innerhalb des Plangebietes bestehende Baum- und Strauchpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

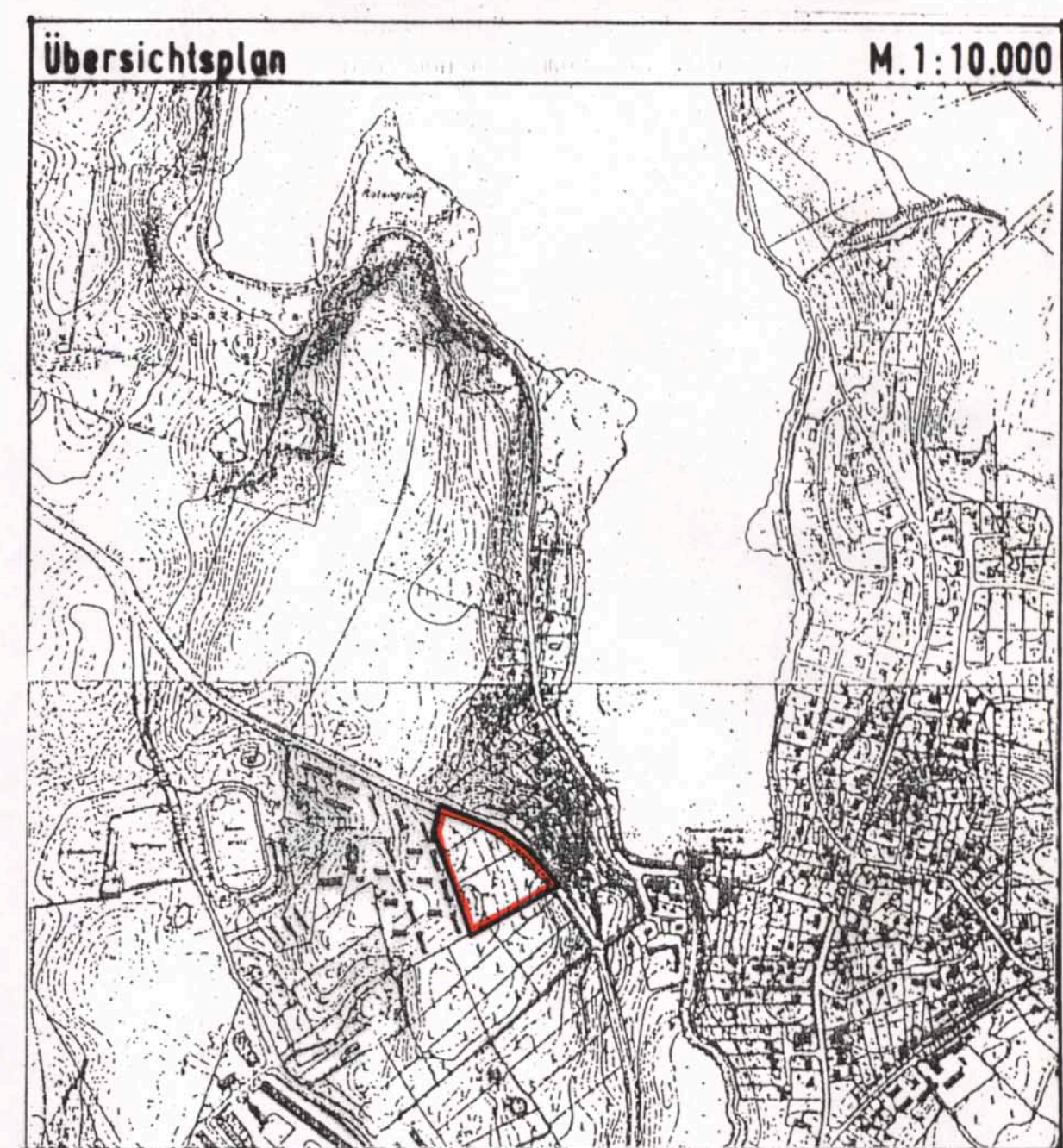
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet - Hotel - sind an dem Lärmschutzwall als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild hochstämmige Laubbäume mit dem als Mindestwert angegebenen Stammumfang (SIU) in dem in der folgenden Tabelle festgesetztem Verhältnis anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Fläche	Verhältnis	SIU
Waldschutzbereich	1 / 150 m ²	16 - 18 cm
nördlich der inneren Erschließungsstraße	1 / 10 m	18 - 20 cm
südlich der inneren Erschließungsstraße	1 / 20 m	18 - 20 cm
auf dem Lärmschutzwall und entlang der südlichen Böschung	1 / 150 m ²	16 - 18 cm
auf den sonstigen Flächen	1 / 250 m ²	16 - 25 cm

Die auf dem Lärmschutzwall, entlang der südlichen Böschung und beidseitig der inneren Erschließungsstraße anzupflanzenden Bäume sollen großkrönig sein und die Firsthöhe des geplanten Gebäudes überragen.
Entlang des Waldrandes ist als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild ein Feldgehölz als Waldmantel anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Lärmschutzwall ist als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild mindestens dreireihig die Böschung südlich des Zufahrtbereiches mindestens zweireihig mit standortheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Auf mindestens 40% der Fläche sind hochwachsende heimische Feldgehölze zu verwenden.
Aus städtebaulichen Gründen sollen die innerhalb des Sondergebietes - Hotel gelegenen Flächen nur an Terrassenrand und begehbaren Gebäuderandflächen als Rasen, die übrigen, nicht bepflanzen Flächen als mit großen Laubbäumen und Solitärsträuchern überzogene Wiesen angelegt und gepflegt werden.
Die Randbereiche des naturnah zu gestaltenden Versickerungs- und Absatzbeckens sind als Ausgleich für den Eingriff in den Wasserhaushalt mit standorttypischen Uferstauden zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind.
- Flächen und Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Der Böschungsfuß des Lärmschutzwalls muß um 1,0 m hinter die Flächen versetzt sein, die als Sichtreiecke freizuhalten sind, um eine Bepflanzung der Böschung zu ermöglichen, ohne die erforderliche Übersicht im Einmündungsbereich der Hotelzufahrt zu beeinträchtigen.
Der Wall selbst ist im Eingangsbereich in einer Breite von ca. 6,0 m und im Norden von bis zu 10,0 m bei einer Höhe von mindestens 3,0 m über der Straßenoberkante anzulegen.
8.2 Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Anlage zum Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.
Den Aufenthaltsräumen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß
III	35 dB erf. R _{w,red}
IV	40 dB erf. R _{w,red}

- Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_{ext} zur Grundfläche des Raumes S_G nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen. Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 LBO)
Innerhalb des SO-Gebietes und im Bereich der privaten Grünfläche einschließlich des Lärmschutzwalls sind Werbeanlagen in einer Größe von mehr als 2,0 m² oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig.
 - Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 LBO)
10.1 Als Material für die Außenwände ist rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden, eine Begründung ist zulässig. Bis zu 30% der Fassadenfläche - ausschließlich der Fenster und Türöffnungen - kann aus anderen Materialien bestehen, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen. Ausnahmsweise kann bei der Gestaltung der Außenwände von Satz 1 dahingehend abgewichen werden, dass auch helles Verblendenmauerwerk oder helle Putzflächen verwendet werden dürfen, wenn die tatsächliche Traufhöhe mindestens 1,50 m unter der festgesetzten Traufhöhe liegt.
10.2 Die innerhalb des SO-Gebietes möglichen baulichen Anlagen sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Die Eindeckung der Dachflächen hat in dunkelrot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Betondecksteinen oder Dachziegeln zu erfolgen. Der Einbau von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.
 - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BauGB)
11.1 Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hotelinsel Schwelz“.
11.2 Das B-Plangebiet liegt innerhalb eines großräumigen Wasserschongebiets. Ohne weitere Rechtsverbindlichkeiten wird hiermit auf die besondere Schutzwürdigkeit des Grundwasserzuzugs- und -zuzugsgebietes für die Trinkwassergewinnung in Eutin hingewiesen.
 - Hinweis
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127).



BEBAUUNGSPLAN NR.66 STADT EUTIN KREIS OSTHOLSTEIN M. 1:1000

Erstellt von: Architekturbüro Biele & Struve, Weidestraße 23, 23701 Eutin