

Stadt Eutin Bebauungsplan Nr. 91



Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Eutin durch das Planungsbüro Ostholt, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0)

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.06.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.10.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich und südlich der verlängerten Peterstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtwirtschaftsausschusses vom 02.05.2002. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Ostholsteiner Anzeiger" am 18.06.2002 erfolgt.
- 1b) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2002 und 10.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1c) Der Stadtwirtschaftsausschuss hat am 02.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1d) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2002 bis zum 31.07.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden am 18.06.2002.
- 1e) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 18.09.2002 bis zum 02.10.2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.09.2002 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Eutin, 21.10.2002
 - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 03.09.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig genehmigt.
 Eutin, 10.10.2002
 - Off. best. Verm.-Ing. -

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
 Eutin, 21.10.2002
 - Bürgermeister -

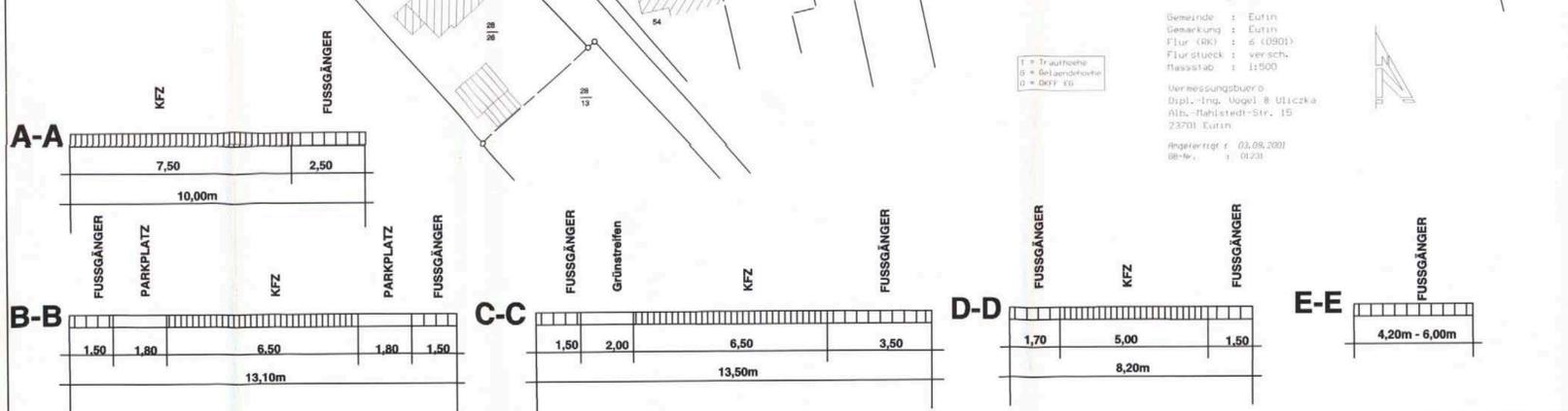
4) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über die den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.10.2002 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 4 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Wirkung am 28.10.2002 in Kraft getreten.

Eutin, 28.10.2002
 - Bürgermeister -

TEIL A: PLANZEICHNUNG M.: 1:500



QUERSCHNITTE M.:1:100



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Es gilt die BauNVO von 1990
- I. FESTSETZUNGEN**
- RECHTSGRUNDLAGEN**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauGB
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
16, 19 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO
- VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
§ 9 Abs. 5 BauNVO
- RECHTSGRUNDLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauGB
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
16, 19 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO
- VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
§ 9 Abs. 5 BauNVO

- II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE
 - FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
 - HÖHENPUNKTE
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - BÖSCHUNG
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
§ 9 Abs. 6 BauGB
- EINFACHES KULTURDENKMAL § 1 Abs. 2 DSchG
 - EINGETRAGENES KULTURDENKMAL § 5 Abs. 1 DSchG
 - ERHALTENSWEERTES GEBÄUDE § 1 Abs. 2 DSchG
 - WASSERSCHONGEBIET

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO von 1990
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1-15 BauNVO) MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)**
- (a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI-Gebiet die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- (b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im MI-Gebiet die in den Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)**
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet 0,45 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% und die zulässige Grundflächenzahl im MI-Gebiet 0,65 bis zu 25% bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN**
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenseite der Wand) 8,5m und die Firsthöhe 13,35m, jeweils gemessen über Oberkante Erdgeschossfußboden, nicht überschritten werden. Im Bereich der zurückspringenden, verbindenden Baukörperbereiche, die mit einem Flachdach ausgebildet sind und im Bereich von Zwerggiebeln sind Traufhöhen von bis zu 11,00m zulässig.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b, 2 und 21 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 BAUWEISE**
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.
- 3.2 BAULINIE**
Von der festgesetzten Baulinie im MI-0,65 im Bereich Am Mühlenberg und Peterstraße ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um 1m bei einer maximalen Länge von 9m zulässig.

- 3.3 MIT GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche im Zuge der Peterstraße zur Bahnhofstraße ist als Durchgang/Durchfahrt mit einer Mindestbreite von 4,50m und einer Mindesthöhe von 3,50m behindertengerecht anzulegen. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung werden durch Vertrag zwischen der Stadt Eutin und dem Grundstückseigentümer geregelt.
- 4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,50m über der Oberkante des zugehörigen Gehweges liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Gehweg und straßenseitiger Gebäudefront.
- 5. DIE FÜHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die im MI-0,65 festgesetzten unterirdischen Versorgungsleitungen der Telekom westlich des Telekomgebäudes sind nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu überbauen.
- 6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 92 LBO)**
Die Flächen mit Bindung und Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind als Vorgärten zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind nur die erforderlichen Zufahrten zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Flächen unzulässig.
- 7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**
- 7.1 Die Außenbauteile der geplanten Bebauungen und von Neu- oder Umbauten am Gebäudebestand müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
- | Lärmpegelbereich (LPB) | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume |
|------------------------|----------------------------------|-----------|
| LPB III | erf. R _{w, res} = 35 dB | 30 |
| LPB IV | erf. R _{w, res} = 40 dB | 35 |
| LPB V | erf. R _{w, res} = 45 dB | 40 |
- 7.2 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w, res} ist auf der Grundlage der als Technische Baustimmung beaufsichtigt eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
- 7.3 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w, res} berücksichtigt werden müssen.

- HINWEIS**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Satzungen zu beachten:
1. Ortsatzung des Gemeindegebietes der Stadt Eutin über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 22.11.1974.
 2. Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt vom 03.09.1985.
 3. Satzung der Stadt Eutin über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10.04.1984.
 4. Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987.

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91

für das Gebiet nördlich und südlich der verlängerten Peterstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 09. Oktober 2002

