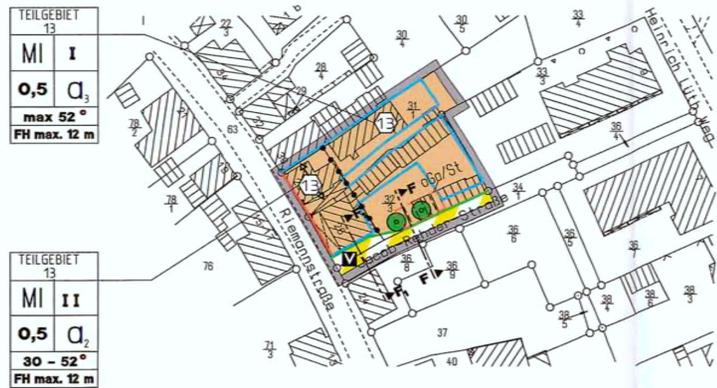
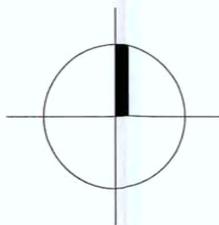


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Ämliche Planunterlage M. 1: 1000
 Stand : 23. März 2005
 Kreis Ostholstein
 Gemeinde Eutin
 Gemarkung Eutin
 Flur 3

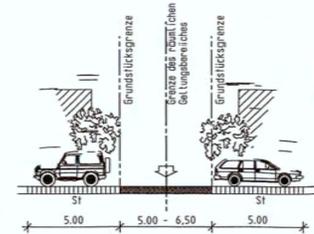


PLANZEICHENERKLÄRUNG

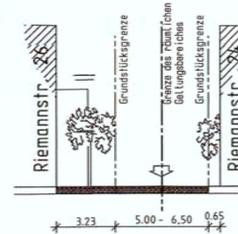
FESTSETZUNGEN

- MI** Mischgebiet (Textziffern 1.1)
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO
- 0,5** Grundflächenzahl
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO
- a** Abweichende Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
- Baulinie**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- 30 - 52°** Dachneigung
§ 9 (2) LBO
- vorgeschriebene Hauptflrstrichtung**
§ 9 (2) LBO
- Anpflanzen: Bäume**
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Verkehrsberuhigter Bereich, StVO-Zeichen 325/326**
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
- oGa/St** offene Garagen und Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. (vereinfachten) Änderung des B-Plans**
§ 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
§ 1 (4) und § 9 (3) BauNVO
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- vorhandene Flurstücksbezeichnung**
- Ordnungsnummer für einzelne Teilgebiete gem. Ursprungsplan**
- vorhandene bauliche Anlage**

Profile M. 1:200



Profil F: Jacob-Rehder-Straße



Profil F1: Jacob-Rehder-Straße

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. Auch die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[Rechtsgrundlage : § 1 (5,6,8) BauNVO]

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Für das entlang der Riemannstraße festgesetzte Mischgebiet (Teilgebiet 13) ist eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) Nr. 4 LBO) möglich (abweichende Bauweise a³).
Auf dem rückwärtigen Teilabschnitt der Flurstücke 31/1 und 32/3 (Teilgebiet 13) ist eine einseitige Grenzbebauung aus besonderen städtebaulichen Gründen verbindlich (abweichende Bauweise a³).
[Rechtsgrundlage : § 22 (4) BauNVO]

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen für LKW unzulässig.
3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für offene Garagen und Stellplätze (oGa/St) sind je Baugrundstück auf bis zu 50% der Flächen offene Garagen in Form von überdachten Stellplätzen zulässig.

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Sonderverkehr dienen vorrangig den Fußgängern und Radfahrern. Darüberhinaus ist die Befahrbarkeit für Feuerwehr-, Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für den Anlieferverkehr zulässig.

5. Private Freiflächen
§ 9 (1) Nr. 4, 15, 20, 25a BauGB

5.1 In dem Teilgebiet 13 ist je Hof oder hofähnlicher Freifläche zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild mindestens ein hochstämmiger mittel- oder großkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten. Bereits vorhandener Laubbaumbestand ist anrechenbar.
5.2 Stellplätze und Zufahrten sind aus stadtgestalterischen Gründen in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterterrassen o.ä.) auszubilden.
5.3 Für Grundstücksteile, die an die Jacob-Rehder-Straße und an den Heinrich-Lüth-Weg angrenzen, sind als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Vegetation/Lebensraum und Orts-/Landschaftsbild Einfriedungen aus geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,30m zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege (bis zu 4,50m der Grundstücksbreite) sowie Bereiche, in denen Stellplätze an die Verkehrsflächen angrenzen und Bereiche, die im Erdgeschoß mit Schaufenstern versehen oder deren öffentlich zugängliche Terrassen (z.B. für Cafés) vorgelagert sind. Zäune sind nur zulässig, wenn sie auf dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine Höhe von 1,30m nicht überschreiten.
5.4 Auf den innerhalb der Mischgebiete festgesetzten Stellplätzen ist zur Vermeidung/Minimierung und als Ausgleich/Erersatz für den Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild unter Beachtung der z.T. angeordneten Standorte je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

6. Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15, 25a BauGB

Die im Ursprungsplan unter Nr. 8 getroffenen textlichen Festsetzungen gelten auch für diese 2. (vereinfachte) Änderung unverändert weiter.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden/Grundwasser sind die Dachflächen von offenen und geschlossenen Garagen als begrünte Dächer vorzusehen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
7.2 Bauliche Anlagen dürfen - sofern nicht die Oberkante des EG-Fußbodens ausdrücklich festgesetzt ist - auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 50cm über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die Oberkante des Gehweges der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

8. Oberbodensicherung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 189165 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist - soweit möglich - wieder auf dem Baugrundstück bzw. im Geltungsbereich aufzutragen.

9. Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichenden Eingriffe gelten auch für diese 2. (vereinfachte) Änderung unverändert weiter.

10. Immissionschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind für die zur Riemannstraße gelegenen Straßen und Seitenfronten der 1. Bauflucht passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzunehmen.
Werden Fenster von Schlafräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen gem. § 2 (7) LBO an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen angeordnet sind, so sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- oder Umbauvorhaben zu treffen.
Sofern der Nachweis eines ausreichenden Luftwechsels gem. DIN 4109 - Beiblatt 2 - auf andere Weise nachgewiesen wird, kann bei den sonstigen Aufenthaltsräumen auf den Einbau einer Lüftungsanlage verzichtet werden. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV650a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990 Nr. 48/49 S. 866) zu führen.

11. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung unterliegen die Errichtung von Werbeanlagen und die Aufstellung von Werbetafeln den Bestimmungen der Ortsatzung des Gemeindegebietes der Stadt Eutin über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Werbetafeln vom 22.11.1974.
11.2 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt für die historische Stadtrandbebauung in der Riemannstraße die Satzung der Stadt Eutin über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 10.07.1984.
11.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt für die südlich des Hofpanganges gelegenen Flächen die Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt vom 03.09.1985.
11.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Satzung der Stadt Eutin über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, den Ausbau und Umbau sowie die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen vom 06.07.2006.
11.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Satzung der Stadt Eutin zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 a-c BauGB.

12. Hinweise

12.1 Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Verkehrsberuhigung der Riemannstraße ist der Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu beurteilen.
12.2 Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Satzung der Stadt Eutin über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71

für das Gebiet nördlich der Jacob-Rehder-Straße und östlich der Riemannstraße.

Aufgrund des § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB 2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 04.07.2007 folgende Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für das Gebiet nördlich der Jacob-Rehder-Straße und östlich der Riemannstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06.07.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Ostholsteiner Anzeiger am 08.08.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach der Bekanntmachung im Ostholsteiner Anzeiger vom 08.08.2006 in der Zeit vom 16.08. bis 23.08.2006 im Stadtbauamt durchgeführt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 05.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behördenbeteiligten wurden mit Schreiben vom 25.10.2006 und 27.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.11. bis 01.12.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 19.10.2006 im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Eutin, den 12.09.2007


Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Öffentlichkeitsbeteiligung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.2007 bis 19.03.2007 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.02.2007 im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Eutin, den 12.09.2007


Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.08.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 29.08.2007 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behördenbeteiligten am 04.07.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.07.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, den 12.09.2007


Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Eutin, den 12.09.2007


Der Bürgermeister

11. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.eutin.de wurde am 17.09.2007 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 19.09.2007 im Internet unter www.eutin.de bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.09.2007 in Kraft getreten.

Eutin, den 20.09.2007


Der Bürgermeister



2. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71 DER STADT EUTIN

KREIS OSTHOLSTEIN

M. 1:1000

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