Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 72

für das Gebiet südlich der Auestraße / ehemaliger Hof Feddersen.

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 10.03.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 für das Gebiet südlich der Auestraße / ehemaliger Hof Feddersen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.09.1997 gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im 'Ostholsteiner Anzeiger' am 22.10.1997 erfolgt.
Für das Planverfahren wurde beschlossen, neben dem Baugesetzbuch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch anzuwenden, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 ist am 16.09.97 sowie in der Zeit vom 03.11. bis zum 17.11.1997 durchgeführt worden.

Der Stadtentwicklungsausschuß hat am 5. März 1998 gem. § 233 (1) Satz 2 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 beschlossen, die gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritte des Verfahrens, mit denen noch nicht begonnen wurde, nach den Vorschriften des BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 durchzuführen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 mit Schreiben vom 19.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gem. § 4 (1) Satz 2 wurde die Beteiligung gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuß hat am 5. März 1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.05. bis zum 26.06.1998 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.05.1998 im 'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekannt gemacht.

Eutin, den 10.06.1999 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 02.10.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 03.06.1999 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.03.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01. bis 18.01.1999 während der üblichen Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.012.1998 im 'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.03.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

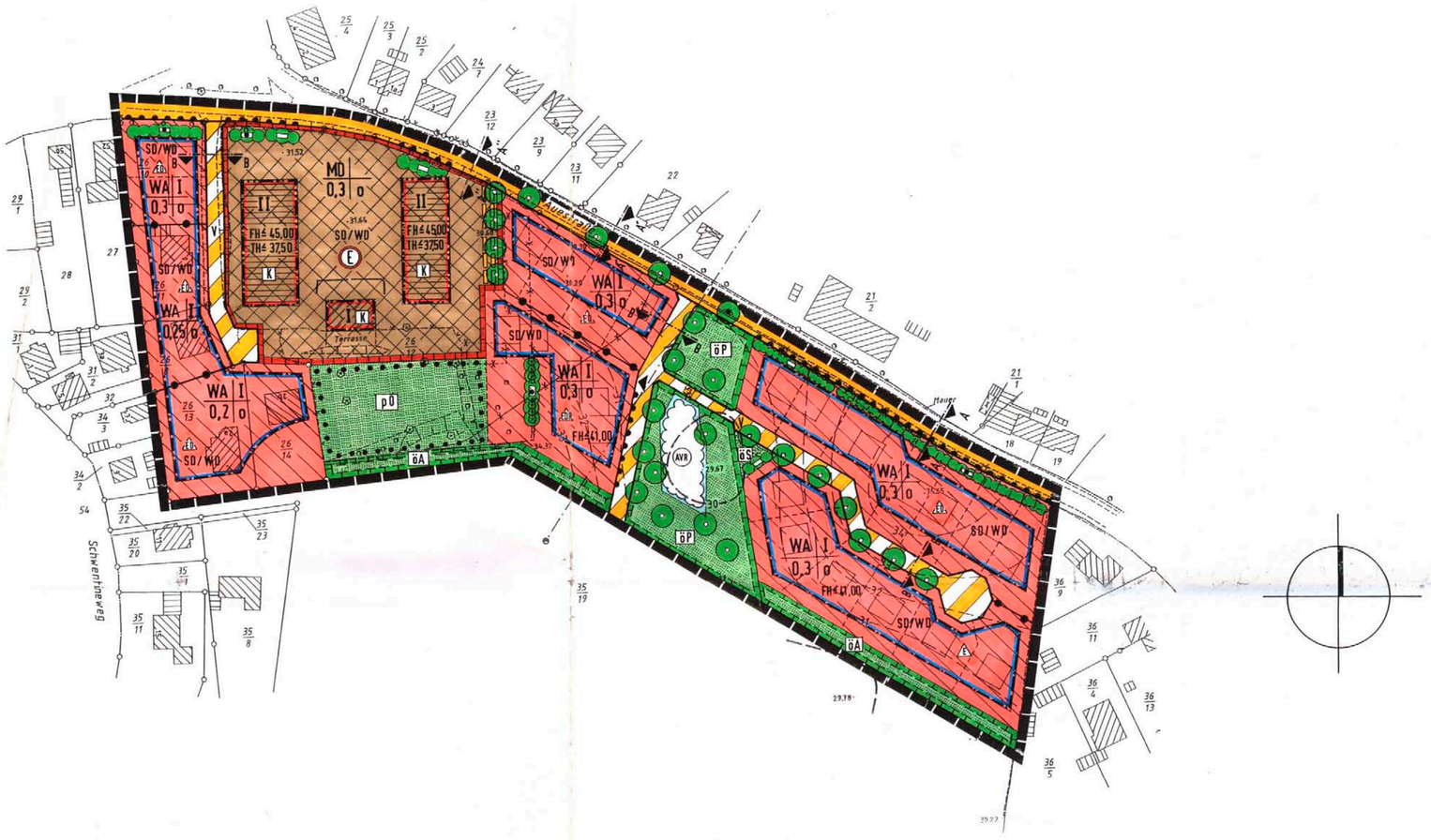
Eutin, den 10.06.1999 — Der Bürgermeister

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

Eutin, den 10.06.1999 — Der Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplans 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, sind am 24.11.1999 im 'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.11.1999 in Kraft getreten.

Eutin, den 25.11.1999 — Der Bürgermeister



Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN

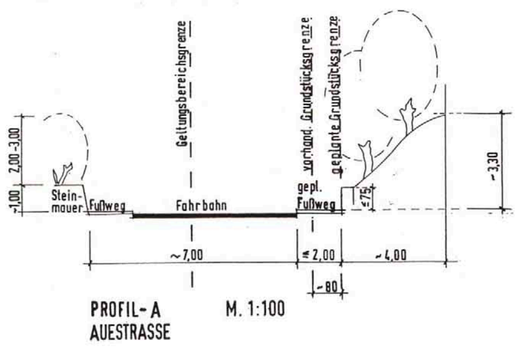
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans [§ 9 (7) BauGB]
- WA — Allgemeine Wohngebiete [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]
- MD — Dorfgebiet [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO]
- z.B. 0,25 — Grundflächenzahl [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß über NN [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO]
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über NN [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO]
- nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
- EDH — Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
- o — offene Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
- SD/WD — Festgesetzte Dachform: Sattel- oder Walmdach [§ 92 (4) LBO]
- Baulinie [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]
- Baugrenze [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]
- Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB]
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber verkehrsberuhigten Bereichen [§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB]
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] — V: Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] — Einfahrt; Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünfläche [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] — öS: öffentlicher Spielplatz; öP: öffentliche Parkanlage; öA: öffentliches Abschirmungsgrün; pO: privater Obstgarten
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 (1) Nr. 16 BauGB] — AVR: Absetz- und Versickerungs- bzw. Rückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
- Erhaltung von Einzelbäumen [§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB]
- Anpflanzung von Einzelbäumen [§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB]
- Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB]
- Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB]
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen [§ 172 (1) BauGB]
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche [§9 (1) Nr. 21 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [§ 1 (4) BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO]

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

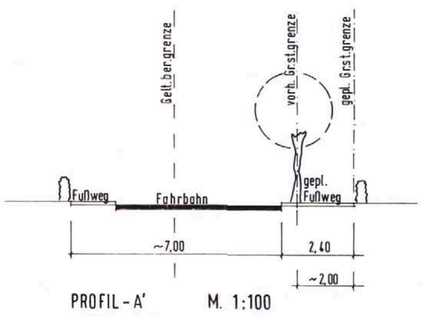
- K — Einfaches Kulturdenkmal [§ 1 (2) DSchG]

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

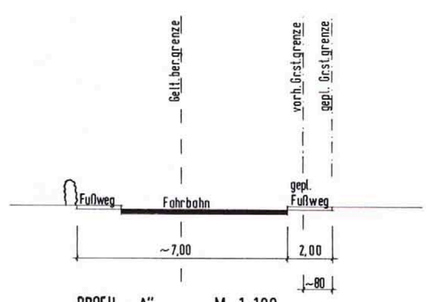
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 26/12 — Vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene bauliche Anlage
- Zu beseitigende bauliche Anlage
- Vorgeschlagene bauliche Anlage
- 32 — Höhenlinie
- 31,64 — Höhenlage bezogen auf NN
- Künftig fortfallende Oberleitung



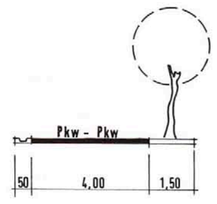
PROFIL-A M. 1:100
AUESTRASSE

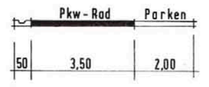


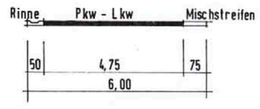
PROFIL-A' M. 1:100
AUESTRASSE



PROFIL-A" M. 1:100
AUESTRASSE







PROFIL-B M. 1:100
ERSCHLIESSUNGSWEGE
(Begegnungsmöglichkeiten)

Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 11 BauNVO]

In dem in der Planzeichnung festgesetzten MD-Gebiet können Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden.

2 Wohnungszahl je Wohngebäude
[§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen, in Doppelhäusern eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Hofstelle wird zugunsten des rückwärtig gelegenen Grundstücks festgesetzt.

4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

4.1 Der vorhandene Eschen- und Obstbaumbestand südöstlich der ehemaligen Hofstelle Feddersen ist während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen und in der Folge dauerhaft zu erhalten.

4.2 Die im Nordwesten des Plangebietes im Bereich der Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Dorfstraße noch erhaltenen Reste der Feldsteinmauer sind gemäß der Planzeichnung zu ergänzen und in der Folge dauerhaft zu erhalten. Möglicherweise notwendige Stützmauern im Bereich der Böschung im östlichen Teil der Auestraße sollen in ortsüblicher Weise als Feldsteinmauern ausgeführt werden. [Rechtsgrundlage § 92 LBO]

4.3 Die auf der öffentlichen Parkanlage festgesetzten Einzelbäume sind als Obstbäume anzupflanzen.

4.4 Die Grundstücke des westlich der zentralen Grünfläche gelegenen allgemeinen Wohngebietes sollen zur Auestraße hin mit 1,00 bis 1,20 m hohen Laubholzhecken eingegrünt werden.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

5.1 Die in der Planzeichnung dargestellte zentral gelegene, öffentliche Grünfläche gleicht den Eingriff in das Schutzgut Boden und den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften aus. Sie ist zu einer extensiv gepflegten Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Das innerhalb der zentralen Grünfläche gelegene Absetz- und Versickerungsbecken bzw. Rückhaltebecken gleicht den Eingriff in das Schutzgut Wasser aus. Es hat den naturschutzmäßigen Anforderungen an einen Feuchtlebensraum hinsichtlich des Profiles und des Ausbaus vorrangig Rechnung zu tragen.

5.3 Der als Abschirmgrün festgesetzte 6 m breite Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze gleicht den Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden aus. Hier ist auf 90 m² je ein heimischer Laubbaum anzupflanzen. Diese sind zu Gruppen zusammenzufassen und mit heimischen Sträuchern zu umgeben.

6 Stellplätze
[§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

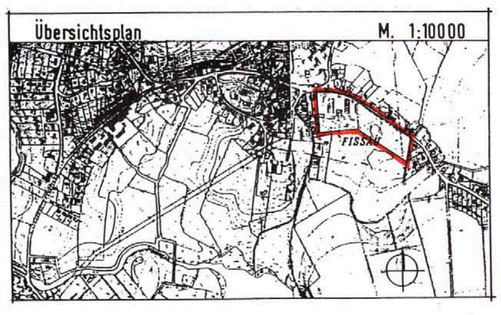
Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

7 Erhaltungsbereich
[§ 172 (1) BauGB]

In dem in der Planzeichnung gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB als „Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

8 Hinweis

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127).



BEBAUUNGSPLAN NR. 72 STADT EUTIN

KREIS OSTHOLSTEIN

M. 1:1000

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