Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 89

Teil A - Planzeichnung i.M. 1: 1.000

Amtlicher Lage-und Höhenplan

Maßstab : 1: 1.000
Gemeinde : Eutin
Gemarkung: Eutin
Flur : 12

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka
Am Marktfeld Str.15
23701 Eutin
Angefertigt : 14.09.2001
GIS-Nr.: 51232

Straßenquerschnitt i. M. 1 : 50

Planstraße A

2,00 | 4,75 | 7,50 | 75

Parken/ Baumstreifen | Verkehrsmischfläche | Randstreifen

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,25 — Grundflächenzahl
>25° — Dachneigung
7 m / 8 m — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Baugrenze
A — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Mindestgrößen von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

600 m² — Größe des Baugrundstücks mindestens 500 m²

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Z — Zuwegung
P — Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasser
R — Regenklärbecken
T — Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Streuobstwiese privat
Verkehrsgrün
Grünfläche
Zweckbestimmung
AF — Ausgleichsfläche öffentlich — öff. — öffentlich Zweckbestimmung
A — Abstandsgrün privat — priv. — private Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Wasserflächen (hier: Graben mit der Gewässerbezeichnung 1.14.1)
WF — Vernässungsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Anpflanzen von Bäumen
Erhalten von Sträuchern/ Hecken — Anpflanzen von Sträuchern/ Hecken/ Knick

2. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (hier nach § 15a und 15b des LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope)
RI — Staudensumpf/ Ruderalflur feuchter und mittlerer Standorte/ sonstige Sukzessionsfläche (Ausgleichsfläche B 76)
RI — Tümpel (Wasserloch incl. Knickabschnitt (§ 15 b LNatSchG))
RI — Redder

4. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
129/ 35 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene Grundstücksgrenzen
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Zufahrt (hier: Alter Braker Mühlenweg/ Pumpstation/ Leitungsrecht Regenrückhaltebecken)
in Aussicht genommene Größe des Regenklärbeckens
Vernässungsfläche
Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eutin GmbH (Breite: 1 m)

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalplanung umweltschutz
Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810
email: eutin@planung-blanck.com

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I s. 466).

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 17 und 18 BauNVO)
(1) Die Gebäudehöhen dürfen die folgenden Maximalwerte nicht überschreiten: eine Sockelhöhe von max. 0,5 m, eine Traufhöhe von max. 3,5 m sowie eine Firsthöhe von max. 8,0 m.
(2) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
(3) Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
(4) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m².

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(1) In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. In den Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
(1) PKW- Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.
(2) Es sind je Baugrundstück maximal zwei geschlossene Garagen zulässig.
(3) Nebenanlagen sind in den Vorgärten und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" unzulässig. Vorgärten sind die zwischen der Erschließungsfläche und der Verlängerung der Fassade des Hauptgebäudes liegende Flächen des Grundstückes.
(4) Auf den Grundstücken entlang der vorhandenen Bebauung am "Braker Mühlenweg" sind Garagen oder Carports nur vor der hinteren Baugrenze zulässig. Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit den Garagen oder Carports zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(1) Innerhalb der Maßnahmenfläche AF (Flurstück 129/41) ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Dazu sind 5.000 m² für Anpflanzungen vorzusehen, die Restfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anpflanzungsfläche verteilt sich auf 5 ca. 1.000 m² große, unregelmäßig zu formende Gehölzgruppen. Die Gruppen sind mit heimischen Straucharten im Verband 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Die geeigneten Baum- und Straucharten können dem Grünordnungsplan entnommen werden. Die Maßnahmenfläche ist wildsicher zu umzäunen. Die Maßnahmenfläche ist als im Plangebiet liegende Sammelausgleichsfläche den naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriffen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.
(2) Die Ausbauplanung zur Anlage des Regenklärbeckens hat so zu erfolgen, daß innerhalb der nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützten Ausgleichsfläche lediglich die Vernässungsfläche vorzusehen ist. Dort dürfen mit Ausnahme einer Verwallung entlang des Grabens und der Einleitungsstelle in den Graben keine weiteren bodenverändernden Eingriffe stattfinden. Das Regenklärbecken ist außerhalb der Biotopfläche zu positionieren. Von dort ist das Wasser in die Vernässungsfläche zu leiten. Am Rand der Vernässungsfläche sind drei jeweils 150 m² große Anpflanzungsflächen mit heimischen, im Grünordnungsplan näher definierten Gehölzarten zu pflanzen.
(3) Der nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringende Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach § 1 a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 89 erbracht. Zugeordnet werden die Flurstücke 2/4 (Teilfläche), 2/5 und 2/6 in der Gemarkung Neudorf Flur 1 in einer Gesamtgröße von 1,25 ha. Die genannten Flurstücke sind Teilflächen, die im Rahmen des Gesamtprojekts zur Wiedervernässung des Dodauer Sees überplant werden. Die Stadt Eutin wird sich für o.g. Flurstücke, vor der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes, die zweckbestimmte und dauerhafte Verwendung für Ausgleichszwecke mit grundbuchlichem Eintrag gesichert haben. Die ordnungsgemäße Bauhülfung der zugeordneten Ausgleichsflächen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Kreis Ostholstein, Untere Naturschutzbehörde. Nähere Ausführungen können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden
(1) Eingriffe in die natürliche Topographie sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
(2) Sind Höhenversprünge auf dem Grundstück oder an den Grundstücksgrenzen notwendig, dürfen diese nicht größer als 0,5 m sein.
(3) Höhenversprünge können mittels kleiner Stützmauern aus einem natürlichen Material vermittelt werden. Zur Böschungssicherung ist der Einsatz von Beton oder Kunststein nicht zulässig.
(4) Geländeauf- und abträge sind zu vermeiden. Sind Geländeauf- und -abträge unvermeidbar, haben diese unmittelbar auf dem Grundstück zu erfolgen. Eine An- oder Abfuhr von Erdstoff zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Der Einbau von Mutterboden bleibt von dieser Festsetzung unberührt und ist im üblichen Maße stattsuft.

5. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
(1) Zwischen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" und dem Flurstück 129/40 (Niederung mit Graben Nr. 1.14.1) ist ein ebenerdiger, mindestens 2,5 m breiter Knick mit den im Grünordnungsplan aufgeführten Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Abgrenzung zu den Baugrundstücken ist die Gehölzreihe ebenso wie der Redder am Alten Braker Mühlenweg zu umzäunen.
(2) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind vorzugsweise die im Grünordnungsplan näher aufgeführten Baumarten als Hochstamm und mit einem Mindeststammumfang von 16- 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Das Einkürzen der Krone von Überhältern (durchgewachsene Einzelbäume), die aus dem angrenzenden Knick in das Plangebiet reichen, ist nicht statthaft. Der übrige Gehölzbestand des Knicks kann entsprechend der üblichen Pflegemaßnahmen vom Eigentümer auf den Stock gesetzt werden.
(4) An nördlichen Rand des Kleingewässers mit der Biotopbezeichnung B 2 sind drei Silberweiden (Salix alba) HS 14- 16 cm zu pflanzen. Das Biotop ist auf der Westseite zu umzäunen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
6.1. Festsetzungen für bauliche Anlagen
(1) Die Dachdeckung hat durch rote oder rotbraune Dachsteine zu erfolgen. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Solarzellen und Solarkollektoren in Dachflächen sind zulässig.
(2) Geneigte Dächer von Garagen und/ oder Carports müssen mit den gleichen Dachsteinen wie das Hauptgebäude eingedeckt werden.
(3) Die Fassaden der Garage müssen in Farbe und Material denen des Hauptgebäudes entsprechen.
(4) Die Dachneigung der Hauptgebäude muss größer als 25° sein.
(5) Die Dachneigung der Nebengebäude muss kleiner als 20° sein.

6.2. Festsetzungen für den Freiraum
(1) Entlang der Erschließungsstraße sind als Einfriedung der Vorgärten nur einheimische Laubholzhecken bis 70cm Höhe zulässig. Auf den Grundstücken, die an die vorhandene Bebauung des Braker Mühlenweges anschließen, dürfen entlang der Planstraße A 180 cm hohe einheimische Laubholzhecken gepflanzt werden. Zwischen der Grünfläche "Streuobstwiese" und dem Gartenland ist ebenfalls eine Laubholzhecke mit höchstens einem 1 m breiten Zugang zur Streuobstwiese anzulegen. Es sind nur die im Grünordnungsplan näher aufgeführten Arten von Laubholzhecken zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune in Höhe der Hecke sind zulässig.
(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.
(3) Zur Befestigung der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie Zufahrten sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko- Drainpflaster zulässig.
(4) Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" dürfen als Anpflanzungen nur heimische Laubgehölze und Obstbäume gepflanzt werden. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder höchstens 2x jährlich zu mähen. Ausgeschlossen sind dort die Lagerung von (Grün-) Abfällen oder die Einfahrung von sonstigen Lager- und Arbeitsflächen sowie die (auch teilweise) Versiegelung des Bodens.

Hinweise:

1. Der Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.
2. Zur Anlage der Vernässungsfläche innerhalb der nach § 15 a LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopfläche ist gegebenfalls das Landesamt für Umwelt und Natur (LANU) in Flintbek zu beteiligen.
3. Die Anlage der Versorgungsfläche ist gegebenenfalls mit einer wesentlichen Umgestaltung des Grabens 1.14.1 verbunden und bedarf zusätzlich zur Einleitungsgenehmigung somit auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 WHG. Antrags- und Bewilligungsbehörde ist der Kreis Ostholstein, Untere Wasserbehörde. Während oder nach Abschluss des Planverfahrens sind entsprechende Anträge zu stellen.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Eutin (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig- Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09. Oktober 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen der rückwärtigen Bebauung des Braaker Mühlenweges und der Bundesstraße 76 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Eutin vom 07.09.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Ostholsteiner Anzeiger am 09.10.2000 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 23.01.2001 bis zum 05.02.2001 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2001 bis zum 09.01.2002 während der üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Eutin nach § 3 Abs. 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, im Ostholsteiner Anzeiger am 29.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

23701 Eutin, den 15.11.2002 — Schulz, Der Bürgermeister

Die katasteramtliche Bestand am 22.10.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23701 Eutin, den 24.10.2002 — Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.08.2002 bis zum 03.09.2002 während der üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Eutin nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Ostholsteiner Anzeiger am 13.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) am 09.10.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

23701 Eutin, den 15.11.2002 — Schulz, Der Bürgermeister

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

23701 Eutin, den 15.11.2002 — Schulz, Der Bürgermeister

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, sind am 17.12.2002 vom ———— bis ———— ortsüblich bekanntgemacht 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. *Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am* 18.12.2002 — *in Kraft getreten.*

23701 Eutin, den 18.12.2002 — Schulz, Der Bürgermeister

Dieser Plan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 89

für das Gebiet zwischen der rückwärtigen Bebauung des Braaker Mühlenweges und der Bundesstraße 76.