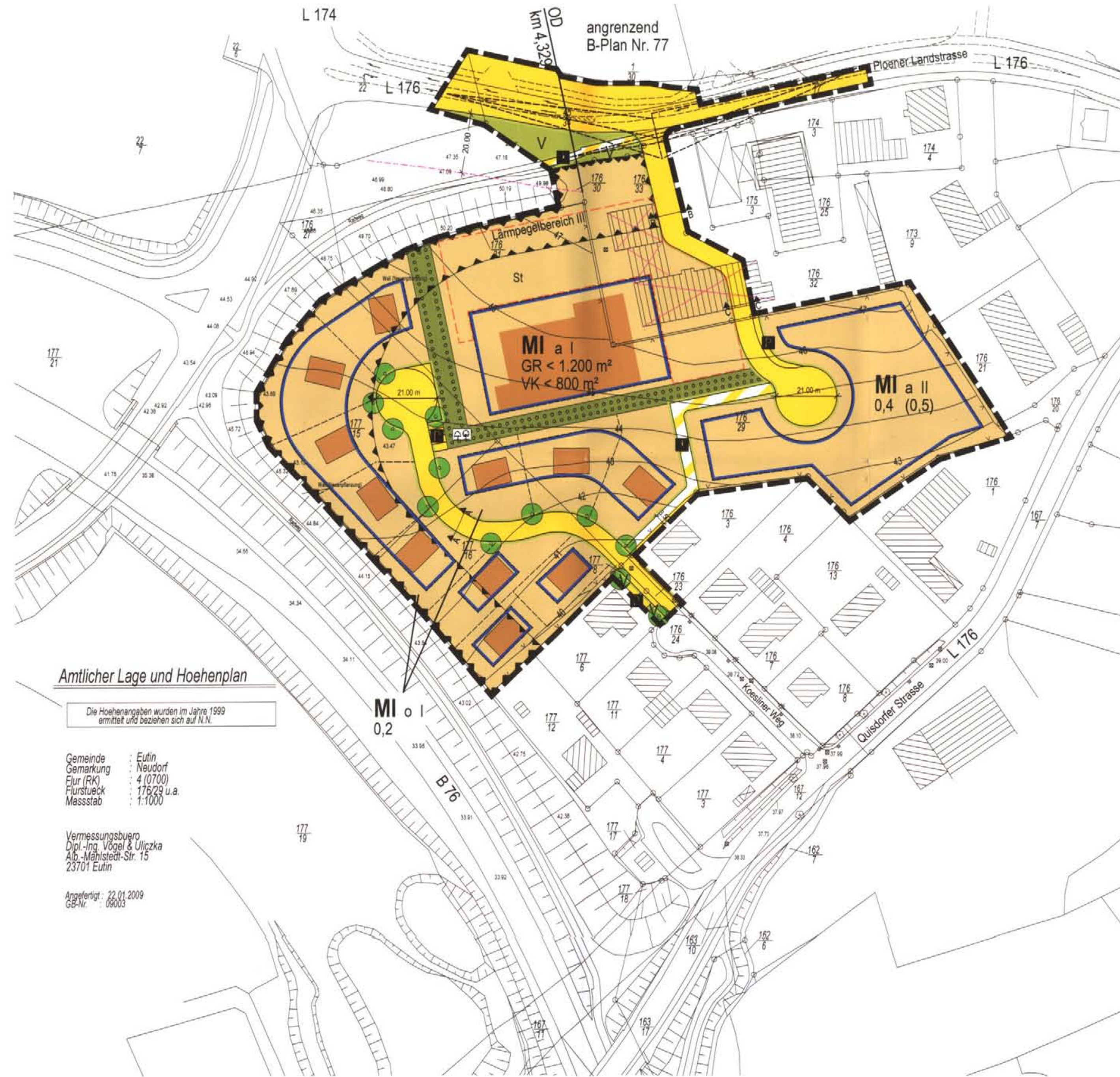


# Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 107

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (vom 01.05.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 01.07.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen der Plöner Landstraße, dem Kösliner Weg und der Bundesstraße 76 (Mostereckeppe), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung M 1: 1.000



planung:blanck  
architektur stadtp lanung landschaftspflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

### 1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - § 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GR < 1.200 m² maximal zulässige Grundfläche  
0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(0,5) Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
VK < 800 m² Verkaufsfläche als Höchstmaß

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

Baugrenze  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsgrün

Parkplatz

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Gehölzschutzstreifen

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen -Stellplätze- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Lämpbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen  
Geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

wegfallende Gebäude

geplante Gebäude

Flurstücksbezeichnungen

Höhenlinien

Böschung

Ortsdurchfahrtsgrenze

Sichtdreieck

20 m Anbauhaltezone (§ 29 StrWG)  
-20 m zur Landesstraße-

3. Nachrichtliche Mitteilungen

20 m Anbauhaltezone (§ 29 StrWG)  
-20 m zur Landesstraße-

## Teil B: Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem MI-Gebiet die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Stellplätze im MI-1.200-Gebiet (§ 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ und innerhalb der „überbaubaren Grundstücksfläche“ zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V. mit § 84 LBO)

(1) Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen bzw. Einrichtungen sind im Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße A-A“ bzw. „Planstraße B-B“ nicht zulässig. Innerhalb des MI-1.200-Gebietes sind zulässig:

- maximal drei freistehende Fahnenmaste,
- eine freistehende Anlage der Außenwerbung (Werbeanlage) für die Eigenwerbung bis max. 30 m² bzw. bis zu einer Höhe von 10 m,
- eine Sammelanlage der Außenwerbung für die Werbung von gewerblichen Nutzungen im MI-0,4-Gebiet bis je max. 30 m² bzw. bis zu einer Höhe von 10 m sowie
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt drei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu je 6,50 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

(1) Die Firsthöhen der Gebäude im MI-Gebiet darf 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht zu überschreiten.

(2) In Hanglage ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) Der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen im MI-0,2-Gebiet und im MI-0,4-Gebiet darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Rezuspunkt ist:

- Bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage.
- Bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudesite.
- Bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche im MI-1.200-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 370 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 5.640 m² (entspricht ca. 92 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundfläche im MI-0,40-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 100 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 3.580 m² (entspricht ca. 80 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzschutzabstände zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im MI-0,20-Gebiet beträgt 500 m² je Einzelhaus und 250 m² je Doppelhaushälfte.

4.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im MI-0,40-Gebiet beträgt 1.000 m² je Einzelhaus und 500 m² je Doppelhaushälfte.

5. Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MI-0,2-Gebiet und im MI-0,4-Gebiet ist in einer Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit und in einem Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante, ständig zulässig.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche „Gehölzschutzstreifen“ ist eine parallel zum MI-1.200-Gebiet verlaufende und durchgängige Sichtschutzwand bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Plöner Straße zu errichten.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des Lämppegelbereiches III (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen und Arbeitsräumen ab 3 m Höhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) zu berücksichtigen.

9. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Innerhalb der Grünfläche „Gehölzschutzstreifen“ sind je angefangener 100 m² ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

9.2 Innerhalb der Grünfläche „Gehölzschutzstreifen“ ist der Sichtschutz mit Rankenpflanzen dauerhaft zu begrünen.

9.3 In dem MI-1.200-Gebiet ist die südlich gelegene Gebäudefront im Abstand von 5 m mit Klettergehölzen zu begrünen.

9.4 Für alle anzupflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

9.5 Für alle anzupflanzenden Gehölze sind heimische, standortgerechte Klettergehölze zu verwenden.

10. Baugestalterische Festsetzungen für das MI-0,2-Gebiet (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

10.1 Materialien für die Wohngebäude

Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden, anthraziten, roten oder rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind nur zulässig, wenn Sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen. Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30 % der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

10.2 Garagen und Carports

Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

10.3 Dächer

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 35° bis 45° zulässig.

10.4 Zufahrten

Für die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

10.5 Einfriedrungen

Im Falle der Einfriedrung zur Verkehrsfläche sind als Grundstückseinfriedrung nur einheimische Laubholzhecken bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden.

Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes vom 14.12.1987 und seine 1. Änderung vom 02.04.1990.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.03.2009 im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 19.03.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.03.2009 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 02.02.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 05.03.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.03.2009 bis zum 30.04.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.03.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 19.03.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eutin, 22.07.2009

  
- Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 22.01.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 17.07.2009

  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 22.07.2009

  
- Bürgermeister -

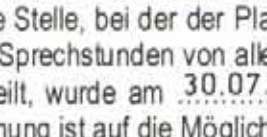
10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrigert und ist bekannt zu machen.

Eutin, 22.07.2009

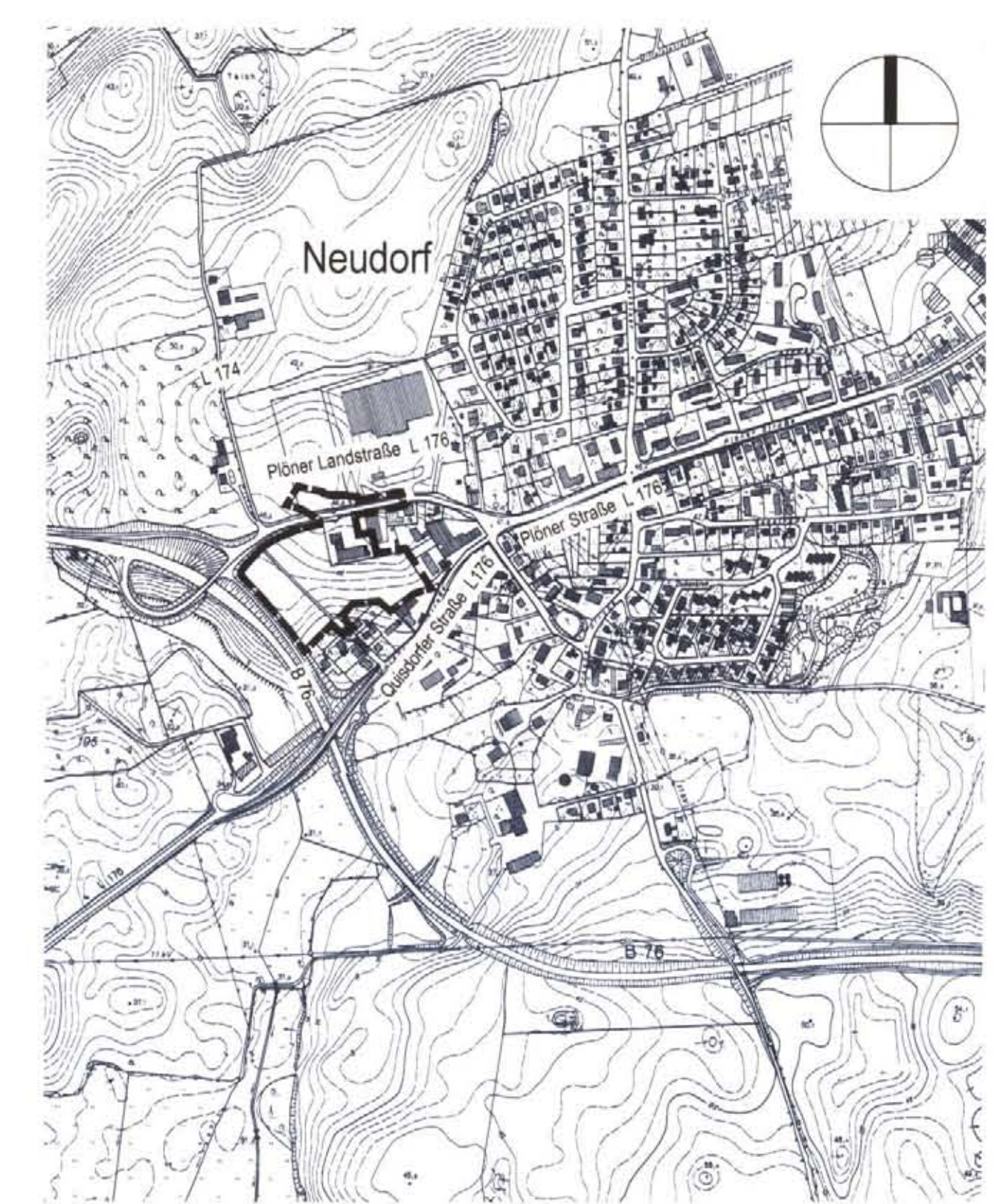
  
- Bürgermeister -

11. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 29.07.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 30.07.2009 im Internet unter [www.eutin.de](http://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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Eutin, 31.07.2009

  
- Bürgermeister -

## Übersichtsplan M 1: 5.000



## Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 107

für ein Gebiet zwischen der Plöner Landstraße, dem Kösliner Weg und der Bundesstraße 76 (Mostereckeppe).