

# BEBAUUNGSPLAN NR. 81, 2. ÄNDERUNG DER STADT EUTIN

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Eutin durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## PRÄAMBEL

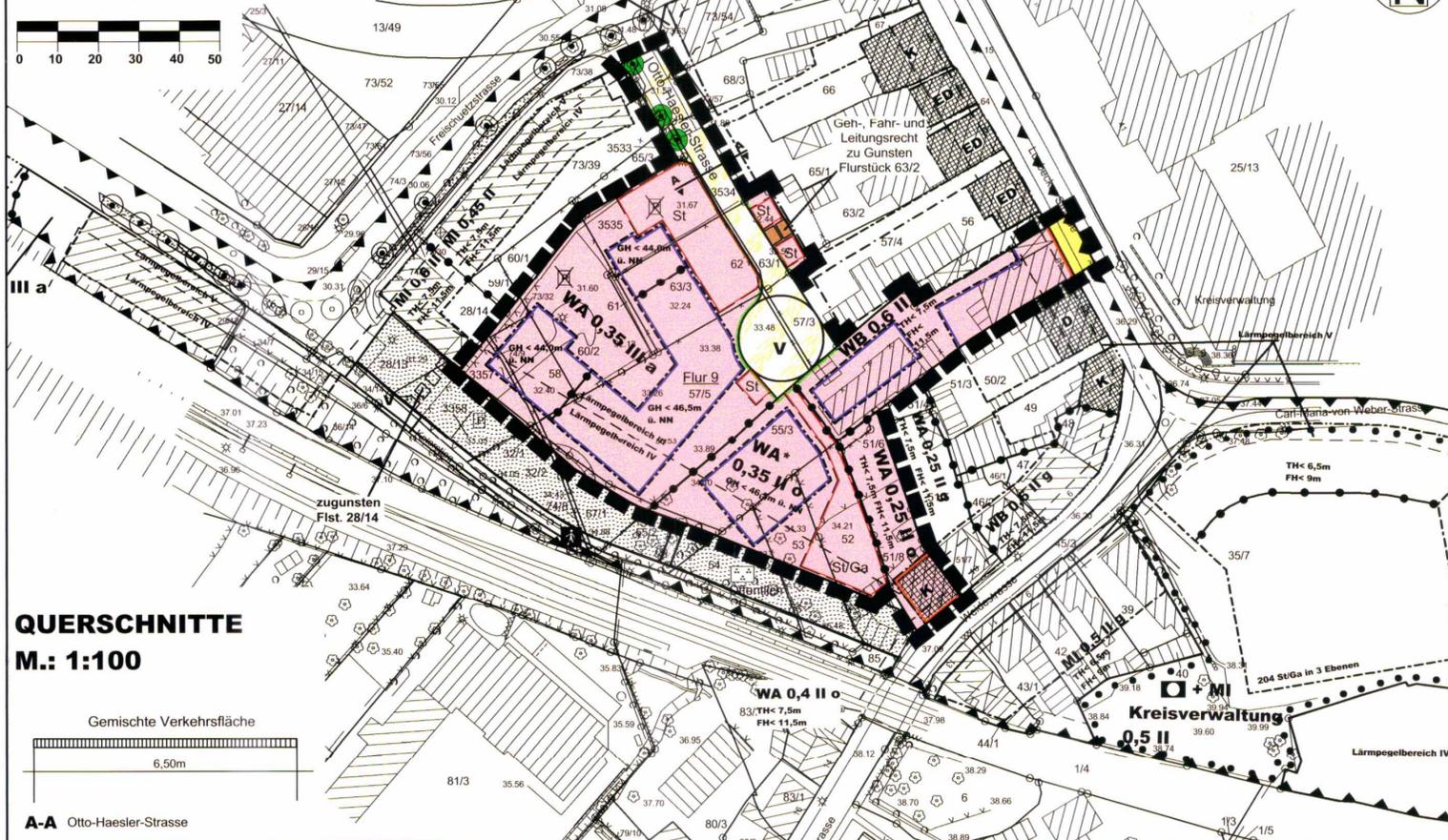
Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.02.2013 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Eutin für das Gebiet nordöstlich Katerstieg, südöstlich der Grundstücke Freischützstraße 3 bis 9, südwestlich der Otto-Haesler-Straße einschließlich Lübecker Straße 46 und Weidestraße 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.06.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und am 28.06.2012 im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) erfolgt.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.06.2012 wurde auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2012 bis zum 23.11.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.10.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und am 12.10.2012 im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 10.01.2013 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2012 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben zuletzt in der Zeit vom 04.02.2013 bis zum 18.02.2013 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.01.2013 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und am 23.01.2013 im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.02.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Eutin, 25.02.2013  
[Siegel] (Schütz) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 13.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Eutin, 20.03.2013  
[Siegel] (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Eutin, 25.03.2013  
[Siegel] (Schütz) - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.04.2013 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am 04.04.2013 in Kraft getreten.  
Eutin, 04.04.2013  
[Siegel] (Schütz) - Bürgermeister -

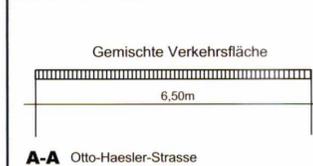
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## QUERSCHNITTE

M.: 1:100



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES          | § 9 Abs. 7 BauGB                              |
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG                        | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§§ 1 - 11 BauNVO    |
|  | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE                           | § 4 BauNVO                                    |
|  | BESONDERE WOHNGEBIETE                            | § 4a BauNVO                                   |
|  | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG                        | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB                        |
|  | GRUNDFLÄCHENZAHL                                 |   |
|  | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE                           |   |
|  | TRAUFHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN    |   |
|  | FIRSTHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN    | §§ 16-21a BauNVO                              |
|  | GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALNULL |   |
|  | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN                  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 und 23 BauNVO |
|  | BAUGRENZE  |   |
|  | BAULINIE   |   |
|  | OFFENE BAUWEISE                                  |   |
|  | ABWEICHENDE BAUWEISE                             |   |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  | VERKEHRSFLÄCHEN                            | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE                   |                         |
|  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN                    |                         |
|  | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |                         |
|  | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH                 |                         |

|  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
|  | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB       |
|  | ERHALTUNG VON BÄUMEN  | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB          |
|  | SONSTIGE PLANZEICHEN  |                                   |
|  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN  | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB |
|  | GARAGEN   |                                   |
|  | STELLPLÄTZE   |                                   |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  | SONSTIGE PLANZEICHEN   |                         |
|  | VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
|  | LÄRMPEGELBEREICH   | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG   | § 16 Abs. 5 BauNVO      |
|  | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER    |  |
|  | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN             |  |
|  | KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN   |  |
|  | VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN |  |
|  | KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN  |  |
|  | FLURSTÜCKSBEGINN                        |  |
|  | FLURSTÜCKSBEGREIFUNG                    |  |
|  | HÖHENPUNKTE                             |  |

### RECHTSGRUNDLAGEN

|                        |  |
|------------------------|--|
| § 9 Abs. 7 BauGB       |  |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |  |
| §§ 1 - 11 BauNVO       |  |
| § 4 BauNVO             |  |
| § 4a BauNVO            |  |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |  |

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

|  |                         |                  |
|--|-------------------------|------------------|
|  | EINFACHES KULTURDENKMAL | § 1 Abs. 2 DSchG |
|--|-------------------------|------------------|

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
  - BESONDERES WOHNGEBIET** (§ 4a BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den besonderen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahlen im WA\*-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 90%, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,67 überschritten werden.
  - ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§ 16 Abs. 6 BauNVO)  
Die im Bebauungsplan maximal festgesetzten Grundflächen können ausnahmsweise, zusätzlich zu der Obergrenze aus Textziffer 2.1, für Außenterrassen und Balkone um bis 15% überschritten werden.
  - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gesamthöhe in dem WA 0,35- und im WA\* 0,35-Gebiet darf für technische Anlagen und Solaranlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO, § 16 BauNVO)
  - BAUWEISE (§§ 22 BauNVO)**  
Abweichend von der offenen Bauweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)**  
Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen im WA 0,35-Gebiet ist ein Pavillon mit einer maximalen Grundflächen von 25 m<sup>2</sup> gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
  - Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.
 

| Lärmpegelbereich (LPB) | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büro Räume |
|------------------------|-------------------------------|------------|
| LPB III erf. R'w,res   | 35 dB                         | 30 dB      |
| LPB IV erf. R'w,res    | 40 dB                         | 35 dB      |
| LBP V erf. R'w,res     | 45 dB                         | 40 dB      |
  - Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
  - In den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in deren Fenster eingebaut worden, zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res berücksichtigt werden müssen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Die WA 0,35- und WA\* 0,35-Gebiete werden von den Festsetzungen des § 3, der §§ 11 - 17, §§ 28 - 30 und dem § 31 der Gestaltungssatzung ausgenommen.

**NACHRICHTLICHE MITTEILUNG**  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt" in der Fassung von 2008.

## SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 81

für das Gebiet nordöstlich Katerstieg, südöstlich der Grundstücke Freischützstraße 3 bis 9, südwestlich der Otto-Haesler-Straße einschließlich Lübecker Straße 46 und Weidestraße 12

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 27. Februar 2013

