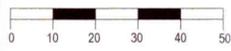
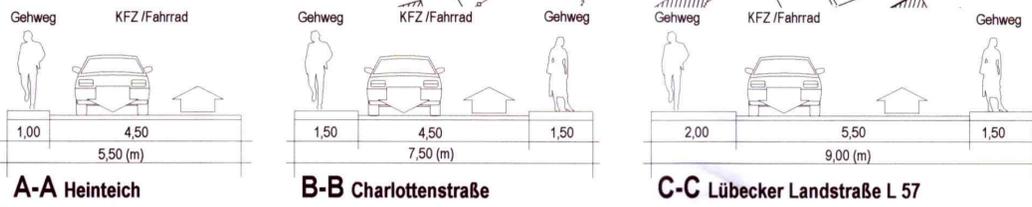


Stadt Eutin - Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 114

Teil A: Planzeichnung M 1: 1.000



Straßenquerschnitte M 1: 100



Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.07.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 der Innenentwicklung der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen Charlottenstraße, Heinteich, Lübecker Landstraße und dem Weberhain, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 15.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.08.2010 durch Bereitstellung im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de wurde am 30.08.2010 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" verwiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 09.09.2010 bis zum 23.09.2010 durchgeführt worden.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 20.04.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2011 bis zum 06.06.2011 während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.04.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde unter www.eutin.de am 27.04.2010 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" verwiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eutin, 22.07.2011 (Schulz) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 22.03.2011 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eutin, 08.07.2011 (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.07.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.07.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Eutin, 22.07.2011 (Schulz) - Bürgermeister -
- Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Eutin, 22.07.2011 (Schulz) - Bürgermeister -
- Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.eutin.de wurde am 24.07.2011 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der 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, wurde am 20.07.2011 im Internet unter www.eutin.de ortsüblich 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.07.2011 in Kraft getreten.
Eutin, 24.07.2011 (Schulz) - Bürgermeister -

Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GR ≤ 210m² Grundflächen als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

— Baugrenze
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen

■ Uferschutzstreifen/ Uferstreifen

■ Wasserflächen

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

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

● Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

○ vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

○ wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

83 Flurstücksbezeichnung

■ vorhandene bauliche Anlage

— Höhenlinien

— Böschungen

K Kulturdenkmal

Teil B: Text

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

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten 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 die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten 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 unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

(1) Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen sind zwischen der Baugrenze, die der zugehörigen Straßenverkehrsflächen zugewandt ist, und der zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

(2) Innerhalb des MI-1-Gebietes sind zulässig:
- maximal drei freistehende Fahnenmaste,
- je gewerbliche Nutzung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu je 6,50 qm.

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl darf nach § 16 Abs. 6 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO für ebenerdige Nutzungen bis zu:

- je 50 qm je Laden für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen,
- je 100 qm je Schank- und Speisewirtschaft für gewerblich genutzte Terrassenflächen und überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche innerhalb des MI-1-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 175 von 100 (entspricht 90 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundfläche innerhalb des MI-2-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 151 von 100 (entspricht 63 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 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 des seitlichen Grenzabstandes - zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist in den MI-1-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen der Läden bzw. für gewerblich genutzte Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften - um die in Punkt 2.1 genannten Flächen - zulässig.

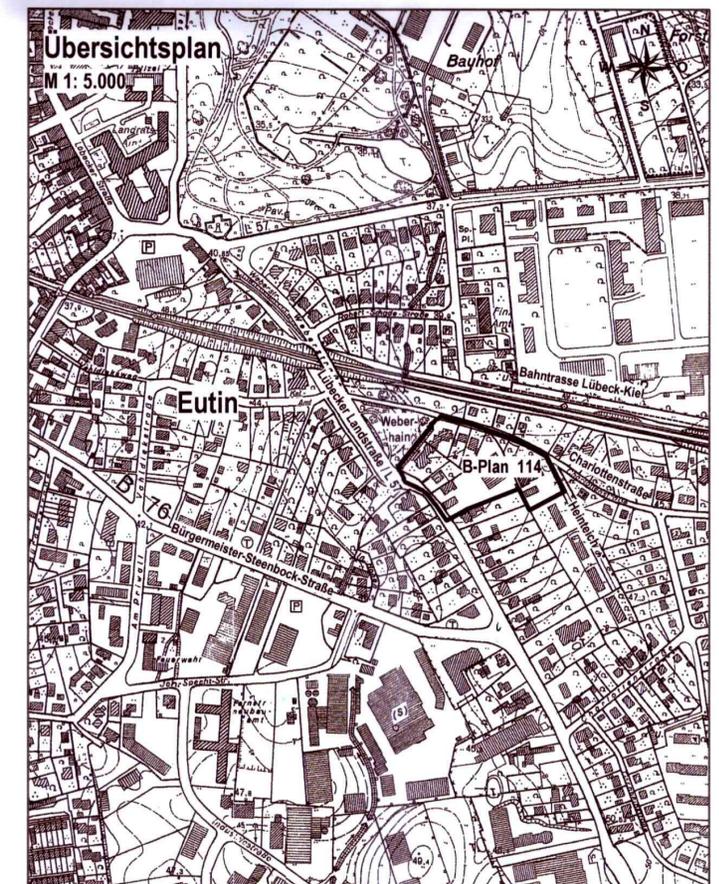
4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III bis IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (vom November 1989) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Material der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierende bzw. glänzende Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

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



Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 114

für das Gebiet zwischen Charlottenstraße, Heinteich, Lübecker Landstraße und dem Weberhain