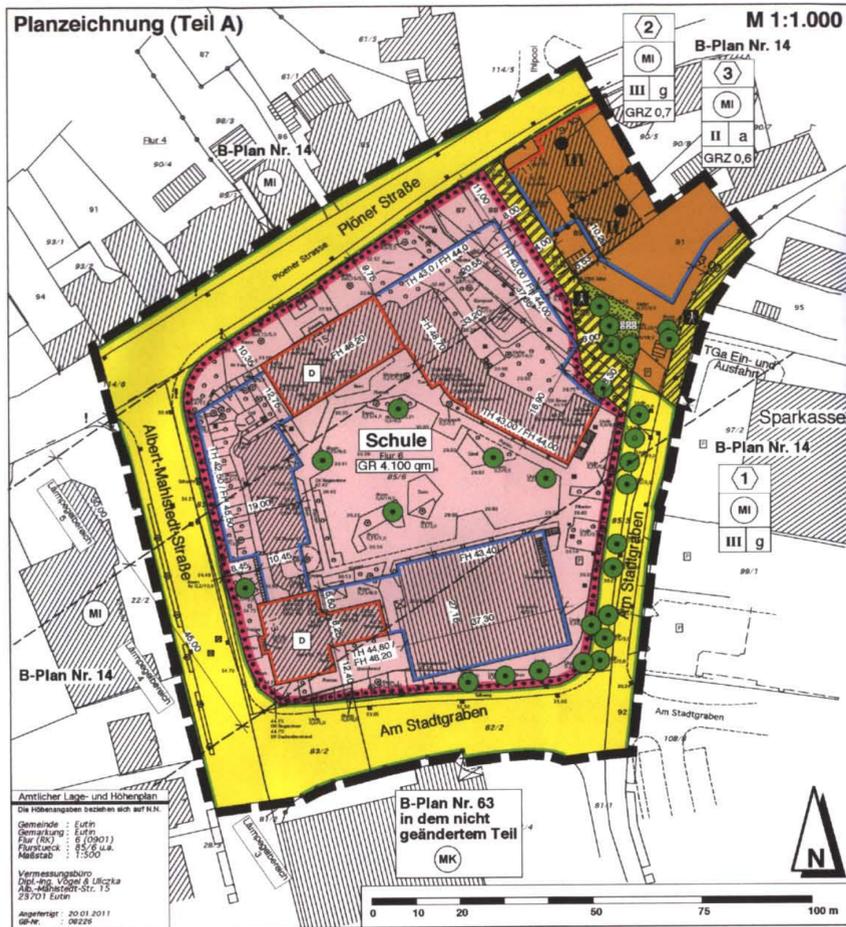


# Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 104 für das Gebiet zwischen der Straße Am Stadtgraben, der Albert-Mahlstedt-Straße, der Plöner Straße, einer Verbindungslinie zwischen der Plöner Straße und der Rosenpassage sowie der Rosenpassage

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnlandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



## Zeichenerklärung zum Teil A

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>Mi</b> Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	<b>Private Grünfläche</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	hier: private Gartenfläche
<b>GR</b> Grundfläche, hier: 4.100qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	<b>Anpflanzen:</b> Bäume (siehe Teil B II/2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
<b>GRZ 0,6</b> Grundflächenzahl, hier: 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	<b>Erhaltung:</b> Bäume (siehe Teil B II/1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
<b>III</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>TH 43,0</b> Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) hier: maximal 43,0 m über NN	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
<b>FH 44,0</b> Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) hier: maximal 44,0 m über NN	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>g</b> geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>a</b> abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	Abgrenzung untersch. Nutzung, hier: Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>Baulinie</b> (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	<b>Kennzeichnungen ohne Normcharakter</b>
<b>Baugrenze</b> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	<b>P</b> künftig fortfallende bauliche Anlage
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Kennzeichnung der Baufelder hier: Baufeld 1
<b>Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Schule</b>	Gebäude mit Hausnummer
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Flurstück mit Flurstücksnummer
<b>öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 63 und Nr. 14
<b>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	Grenzen der Lärmpegelbereiche
<b>öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	
<b>Fußgängerbereich</b>	

## Text (Teil B)

### I. Städtebauliche Festsetzungen

#### 1. Fläche für den Gemeinbedarf, Schule

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird festgesetzt, dass dort folgende Nutzungen zulässig sind: Neben der Schulnutzung ist es zulässig, Räume der Schule außerhalb der Schulzeit auch für andere kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zu nutzen, wenn dieses einem öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck dient.

#### 2. Gebäudehöhen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf maximal zulässige Höhen festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt das NN-Höhensystem bestimmt. Folgenden maximal zulässige Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen werden festgesetzt und in der Planzeichnung gekennzeichnet:

a) Bei den Gebäuden parallel zu der im Süden verlaufenden Verkehrsfläche „Am Stadtgraben“ wird für die mit der Baugrenze eingegrenzten baulichen Anlagen festgesetzt, dass dort eine maximale First- oder Gebäudehöhe von 43,40 m über NN zulässig ist. Für das denkmalgeschützte Schulgebäude an der Ecke Am Stadtgraben/ Albert-Mahlstedt-Straße wird für die mit den Baulinien eingefassten baulichen Anlagen festgesetzt, dass dort eine maximale Traufhöhe von 44,80 m über NN und eine maximale Firsthöhe von 48,20 über NN zulässig ist.

b) Bei dem Gebäude parallel zur Albert-Mahlstedt-Straße, nördlich des denkmalgeschützten Schulgebäudes wird für die mit einer Baugrenze eingegrenzte bauliche Anlage festgesetzt, dass dort eine maximale Traufhöhe von 42,50 m über NN und eine maximale First- oder Gebäudehöhe von 45,50 über NN zulässig ist.

c) Bei den Gebäuden parallel zur Plöner Straße wird für das mittig gelegene, denkmalgeschützte Schulgebäude Plöner Straße 15 für das durch Baulinien eingefasste denkmalgeschützte Gebäude festgesetzt, dass dort eine maximale First- oder Gebäudehöhe von 46,20 m über NN zulässig ist. Für das östlich des denkmalgeschützten Gebäudes durch Baugrenzen eingefasste Gebäude wird festgesetzt, dass dort eine Traufhöhe von maximal 43,00 m über NN zulässig ist und eine maximale Gebäudehöhe von 44,00 m über NN. Als Ausnahme wird für den direkt an das denkmalgeschützte Schulgebäude angrenzenden Gebäudeteil mit dem rechtwinklig zur Plöner Straße befindlichen Dachfirst eine maximale Firsthöhe von 48,70 m über NN festgesetzt.

d) Bei den Gebäuden oder Gebäudeteilen parallel zum Saulschen Gang (öffentlicher Gehweg zwischen Plöner Straße und Am Stadtgraben) wird für die dort mit Baugrenzen und zum Schulhof mit Baulinien festgesetzten Gebäudeteile festgesetzt, dass dort eine maximale Traufhöhe von 43,00 m über NN und eine maximale First- oder Gebäudehöhe von 44,00 m über NN festgesetzt wird.

#### 3. Baulinien an denkmalgeschützten Gebäuden

Bei den denkmalgeschützten Gebäuden Albert-Mahlstedt-Straße 1 und dem Hauptbaukörper Plöner Straße 15 sind die Gebäude entsprechend des Denkmalschutzumfangs mit einer Baulinie eingegrenzt. Für die Fälle, wo hinter der festgesetzten Baulinie eine Baugrenze festgesetzt wird, ist es zulässig, über die an dem denkmalgeschützten Baukörper festgesetzte Baulinie ein neues Gebäude anzubauen bis zu der dort festgesetzten Baugrenze, unter der Voraussetzung, dass für diesen An- oder Erweiterungsbau eine Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde vorliegt.

#### 4. Abweichende Bauweise im Baufeld 3

Für das Mischgebiet im Baufeld 3 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. In dem Baufeld ist es zulässig, in offener Bauweise zu bauen oder alternativ mit einer Gebäudesite ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen. Für das Flurstück 89 (Plöner Straße 9) ist es als Ausnahme zulässig, ein Gebäude sowohl an der nördlichen als auch an der südlichen Gebäudesite (zum Flurstück 91) ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen.

#### 5. Passive Lärmschutzmaßnahmen

In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche 3 bis 5 (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 von November 1989 mit Berichtigung vom August 1992 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ bei der Ausführung der Gebäude zu beachten. Für die Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ mit der dort besonders schutzbedürftigen Nutzung wird festgesetzt, dass dort gemäß der schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planung nach DIN 18005 Teil 1 ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, analog eines WA-Gebietes einzuhalten ist. Der ausreichende Schallschutz für die Innenräume zum dauernden Aufenthalt, bzw. für Unterrichts-, Aufenthalts- oder Büroräume ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude sicherzustellen.

#### 6. Fahrrechte für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ flächendeckend ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und sonstiger Rettungs- und Notfalldienste festgesetzt.

### II. Grünordnerische Festsetzungen

#### 1. Erhaltung des Baumbestandes

An den in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Baumstandorten in der Grünfläche, in den Bauflächen und in der Verkehrsfläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch Bäume derselben Art zu ersetzen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume: Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm

#### 2. Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm“ zu pflanzen. Die Straßenbäume sind in Pflanzinseln zu pflanzen, die Baumscheiben von mindestens 9 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

#### Hinweis zur Gestaltung:

In dem Gebiet des Bebauungsplanes gilt die **Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbanlagen in der Innenstadt** (rechtskräftig seit dem 01.01.2008)

## Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I/2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09. März 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 356) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 08.12.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104, aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, für das Gebiet zwischen der Straße Am Stadtgraben, der Albert-Mahlstedt-Straße, der Plöner Straße, einer Verbindungslinie zwischen der Plöner Straße sowie der Rosenpassage und der Rosenpassage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin vom 02.08.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ am 09.08.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.08.2007 bis 28.08.2007.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.03.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 11.06.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2009 bis zum 17.08.2009 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.07.2009 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 06.07.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

23701 Eutin, den 07.02.2011



Schulz  
Der Bürgermeister

7. Der katastrermässige Bestand am 20.01.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23701 Eutin, den 01.02.2011



Vogel, obVI

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 08.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 104, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.12.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

23701 Eutin, den 07.02.2011



Schulz  
Der Bürgermeister

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

23701 Eutin, den 07.02.2011



Schulz  
Der Bürgermeister

11. 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 16.02.2011 im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 17.02.2011 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ 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 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 17.02.2011 in Kraft getreten.

23701 Eutin, den 11.02.2011



Schulz  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I/2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585 - unter Hinweis auf § 233 BauGB

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/1991 S. 58)

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09. März 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 356).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 26. März 2009 (GVOBl. S. 93)



## Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 104

für das Gebiet zwischen der Straße Am Stadtgraben, der Albert-Mahlstedt-Straße, der Plöner Straße, einer Verbindungslinie zwischen der Plöner Straße und der Rosenpassage sowie der Rosenpassage

Maßstab: 1 : 1.000  
Stand: Juni 2009, ergänzt Sept. 2009  
Projektnr.: E 446

Stadt Eutin • Markt 1 • 23701 Eutin

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b 22765 Hamburg  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Tel.: 040-391769 Fax: 040-391770  
Mail: [plankontor-hamburg@t-online.de](mailto:plankontor-hamburg@t-online.de)