

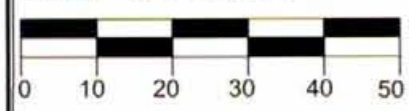
# BEBAUUNGSPLAN NR. 31, 4. ÄNDERUNG DER STADT EUTIN

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

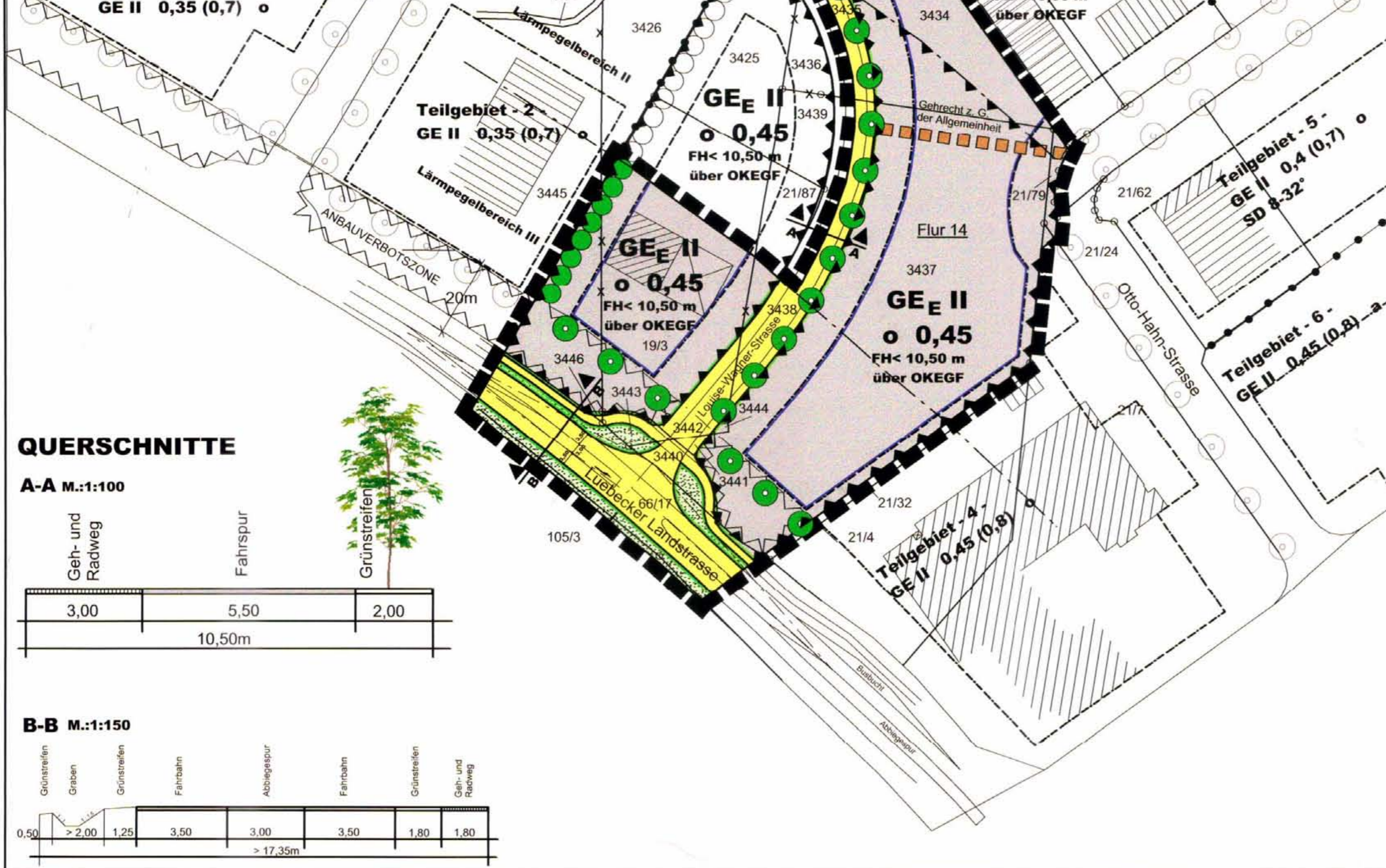


## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

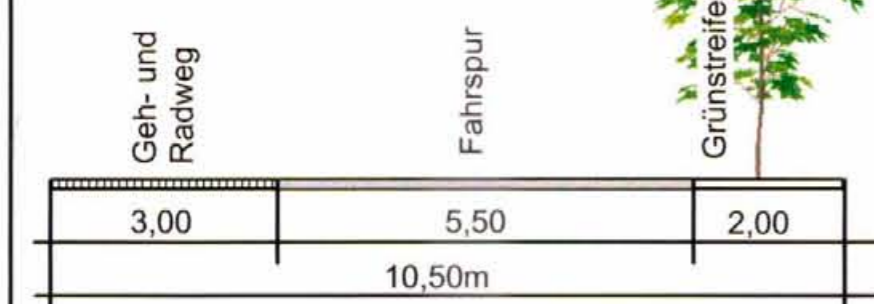


Teilgebiet - 5 - GE II 0,35 (0,7)

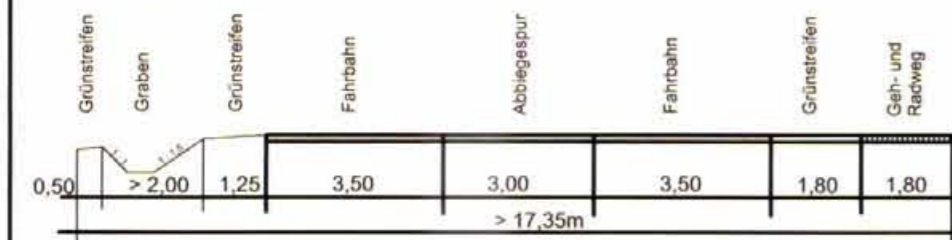


## QUERSCHNITTE

A-A M.: 1:100



B-B M.: 1:150



## 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 §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO
	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET	

	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>0,45</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL	
<b>II</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	

	MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>FH &lt; 10,50 m über OKEGFF</b>		

	BAUGRENZE	§§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	

	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	

	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	ANBAUVERBOTSZONE - 20m ZUR LANDESSTRAßE-	§ 29 StrWG
--	------------------------------------------	------------

	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	SICHTDREIECKE	

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET** (§ 8 BauNVO)
- Die Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
- Die zulässige Grundflächenzahl in den eingeschränkten Gewerbegebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100%, bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,90 überschritten werden.

- 3. HÖHENLAGEN**
- 3.1 HÖHENLAGE BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die Oberkante der L 57;
  - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;

- 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)
- 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 zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

- 5. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 BAUMSTANDORTE**
- Die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten. Die Pflanzstreifen und Pflanzflächen sind als unversiegelte, mind. 6m² große Vegetationsflächen anzulegen.

- 6. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Ausnahmsweise kann von der Lage des Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zu Gunsten einer verbesserten Grundstücksnutzung um bis zu 30 m abgewichen werden.

- 7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

- 8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
- Gebäudebegrünung**
- Fensterlose Wandflächen an Gebäuden über 50 m² sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen.

- 9. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis III (nach DIN 4109) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen (siehe Planzeichnung).
- Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens den Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Tabelle 8) hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 20.06.2012 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen der Lübecker Landstraße und der Max-Planck-Straße / Otto-Hahn-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02.12.2010. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Internet am 25.01.2011 unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 24.01.2011 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 03.02.2011 bis zum 11.02.2011 durchgeführt worden.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 03.03.2011 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 29.03.2011 bis zum 29.04.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Internet am 17.03.2011 unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 16.03.2011 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 09.06.2011 die Fortführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
- 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 27.03.2012 bis zum 27.04.2012 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Internet am 15.03.2012 unter [www.eutin.de](http://www.eutin.de) wurde am 14.03.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 24.07.2012

Eutin, 11.07.2012

Eutin, 24.03.2012

Eutin, 03.08.2012

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 DER STADT EUTIN

für das Gebiet zwischen der Lübecker Landstraße und der Max-Planck-Straße / Otto-Hahn-Straße

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 20. Juni 2012

